Gesetz zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum

vom 18. Juni 2024
(Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)

Zusammengestellt von der Landtagsverwaltung

Inhaltsverzeichnis

A. Drucksachen und Stenografische Berichte

Drs. 19/3975 - Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum (Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975) 5

Stenografischer Bericht über die erste Beratung am 18.04.2024 46

(38. Sitzung, Seite 3070)

Drs. 19/4588 - Beschlussempfehlung des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung zu Drs. 19/3975 58

Drs. 19/4608 - Änderungsantrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zu Drs. 19/3975 und 19/4588 78

Stenografischer Bericht über die abschließende Beratung am 17.06.2024 80

(42. Sitzung, Seite 3344)

Drs. 19/4618 - Schriftlicher Bericht zu Drs. 19/3975 und 19/4588 94

Drs. 19/4622 - Änderungsantrag der Fraktion der CDU zu Drs. 19/3975 und 19/4588 114

B. Gesetzesfassung

Gesetz zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) 117

C. Niederschriften über die Beratungen in den Ausschüssen

Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung (35. Sitzung am 18.04.2024) 126

- öffentlicher Teil -

Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung (36. Sitzung am 26.04.2024) 131

Ausschuss für Umwelt, Energie und Klimaschutz (32. Sitzung am 29.04.2024) 139

Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung (38. Sitzung am 14.05.2024 144

Ausschuss für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Gleichstellung (35. Sitzung am 23.05.2024) 201

Ausschuss für Inneres und Sport (43. Sitzung am 23.05.2024) 204

Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung (39. Sitzung am 24.05.2024) 211

Ausschuss für Umwelt, Energie und Klimaschutz (34. Sitzung am 27.05.2024) 226

Ausschuss für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Gleichstellung (36. Sitzung am 30.05.2024) 233

Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung (46. Sitzung am 07.06.2024) 239

- öffentlicher Teil -

Ausschuss für Rechts- und Verfassungsfragen (33. Sitzung am 12.06.2024) 257

Ausschuss für Haushalt und Finanzen (65. Sitzung am 12.06.2024) 265

- öffentlicher Teil -

D. Anlagen - Vorlagen für die Ausschussberatungen

Vorlage 1:
Stellungnahme der Landesvertretung der Handwerkskammern Niedersachsen vom 24.04.2024 274

Vorlage 2:
Stellungnahme des bundes deutscher innenarchitektinnen und innenarchitekten - Landesverband Bremen/Niedersachsen vom 25.04.2024 276

Vorlage 3:
Stellungnahme des Landesfeuerwehrverbandes Niedersachsen vom 25.04.2024 278

Vorlage 4:
Stellungnahme des BFW - Landesverband Niedersachsen/Bremen e. V. vom 30.04.2024 282

Vorlage 5:
Stellungnahme des Deutschen Instituts für vorbeugenden Brandschutz e. V. eingegangen am 07.05.2024 289

Vorlage 6:
Stellungnahme der Landesbeauftragten für Menschen mit Behinderungen - Frau Annetraud Grote vom 07.05.2024 341

Vorlage 7:
Stellungnahme des Bundes Deutscher Baumeister Architekten und Ingenieure e. V. Landesverband Niedersachsen vom 07.05.2024 346

Vorlage 8:
Stellungnahme des Bauindustrieverband Niedersachsen-Bremen e.V. vom 06.05.2024 353

Vorlage 9:
Stellungnahme des Bundes Deutscher Architektinnen und Architekten -Landesverband Niedersachsen vom 07.05.2024 357

Vorlage 10:
Stellungnahme der Landesvereinigung Bauwirtschaft Niedersachsen e. V. vom 08.05.2024 367

Vorlage 11:
Stellungnahme der Architektenkammer Niedersachsen vom 08.05.2024 374

Vorlage 12:
Stellungnahme des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. vom 08.05.2024 389

1. Nachtrag zur Vorlage 12:
Präsentation des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. vom 14.05.2024 393

Vorlage 13:
Stellungnahme der Ingenieurkammer Niedersachsen vom 08.05.2024 402

Vorlage 14:
Stellungnahme der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Niedersachsen vom 13.05.2024 409

Vorlage 15: 480
Stellungnahme des Tiny House Verbandes e. V. eingegangen am 14.05.2024

Vorlage 16: 481
Schreiben der Samtgemeinde Wathlingen vom 14.05.2024

Vorlage 17: 483
Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD zu dem o. g. Gesetzentwurf vom 17.05.2024

Vorlage 18: 541
Stellungnahme von Haus & Grund Niedersachsen e. V. vom 17.05.2024

Vorlage 19: 548
Stellungnahme der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren in Niedersachsen vom 23.05.2024

Vorlage 20: 552
Weitere Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD zu Artikel 1 Nr. 20 des o. g. Gesetzentwurfs (Einfügung eines § 85 a in die Niedersächsische Bauordnung) sowie zu einigen weiteren Punkten zu Artikel 1 des Gesetzentwurfs

Vorlage 21: 563
Änderungsvorschlag der Fraktion der CDU vom 05.06.2024

Vorlage 22: 567
Änderungsvorschlag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 07.06.2024

Vorlage 23: 570
Beratungsergebnis des federführenden Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung vom 10.06.2024

Vorlage 24: 589
Synopse des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung vom 10.06.2024

Gesetzentwurf

Hannover, den 10.04.2024

Niedersächsischer Ministerpräsident

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum

Frau
Präsidentin des Niedersächsischen Landtages
Hannover

Sehr geehrte Frau Präsidentin,

anliegend übersende ich den von der Landesregierung beschlossenen

> **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum**

nebst Begründung mit der Bitte, die Beschlussfassung des Landtages herbeizuführen. Eine Gesetzesfolgenabschätzung hat stattgefunden.

Federführend ist das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung des Ministerpräsidenten

Julia Willie Hamburg

Entwurf

Gesetz zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum

Artikel 1

Änderung der Niedersächsischen Bauordnung

Die Niedersächsische Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember2023 (Nds. GVBl. S. 289), wird wie folgt geändert:

1. § 5 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

   „(2) [1]Der Abstand beträgt 0,4 H, mindestens jedoch 3 m. [2]Abweichend von Satz 1 beträgt der Abstand

   1. in Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Gebieten, die nach ihrer baulichen Nutzung diesen Baugebieten entsprechen, 0,2 H,
   2. für Windenergieanlagen im Außenbereich oder in Sondergebieten für Windenergie 0,2 H,

   mindestens jedoch 3 m. [3]Satz 2 gilt nicht für den Abstand von den Grenzen eines Nachbargrundstücks, das ganz oder teilweise in einem Bereich oder Gebiet liegt, in dem der Abstand größer sein muss.“

2. § 9 Abs. 3 Satz 3 wird gestrichen.

3. § 33 Abs. 2 Sätze 3 und 4 erhält folgende Fassung:

   „[3]Bei Sonderbauten und bei Nutzungseinheiten mit einem Geschoss, das für die Nutzung durch mehr als 30 Personen bestimmt ist, ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen. [4]Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung

   1. über einen sicher erreichbaren und durch besondere Vorkehrungen gegen Feuer und Rauch geschützten Treppenraum oder
   2. für eingeschossige, zu ebener Erde liegende Nutzungseinheiten über einen unmittelbaren Ausgang ins Freie

   möglich ist.“

4. In § 38 Abs. 2 Satz 2 wird im einleitenden Satzteil die Angabe „31. Dezember 1992“ durch die Angabe „31. Dezember 2023“ ersetzt.

5. § 40 wird wie folgt geändert:

   a) In der Überschrift werden nach dem Wort „Energieerzeugung“ das Komma und die Worte „Brennstoffversorgungsanlagen und Brennstofflagerung“ durch die Worte „und Energiebereitstellung“ ersetzt.

   b) Absatz 5 erhält folgende Fassung:

      „(5) Für ortsfeste Verbrennungsmotoren, Blockheizkraftwerke, Brennstoffzellen, Verdichter und Wasserstoff-Elektrolyseure sowie die Ableitung ihrer Prozessgase gelten die Absätze 1 bis 3 entsprechend.“

6. § 44 Abs. 6 wird gestrichen.

7. § 47 wird wie folgt geändert:

   a) In Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 werden nach dem Wort „lassen“ ein Komma und die Worte „mit Ausnahme von Wohnungen,“ eingefügt.

b) Absatz 2 wird gestrichen.

c) Die bisherigen Absätze 3 bis 7 werden Absätze 2 bis 6.

d) Im neuen Absatz 2 Satz 1 werden im einleitenden Satzteil nach dem Wort „Einstellplätze“ das Komma und die Worte „ausgenommen für Wohnungen,“ gestrichen.

e) Im neuen Absatz 5 Satz 1 und im neuen Absatz 6 wird jeweils die Angabe „Absatz 5“ durch die Angabe „Absatz 4“ ersetzt.

8. In § 48 Abs. 1 Satz 1 werden die Worte „ausgenommen Wohnungen,“ gestrichen.

9. § 60 Abs. 2 Nr. 1 erhält folgende Fassung:

„1. die Änderung der Nutzung einer baulichen Anlage, wenn das städtebauliche Planungsrecht keine anderen und dieses Gesetz sowie die Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes keine weitergehenden Anforderungen an die neue Nutzung stellen oder die Errichtung oder Änderung der baulichen Anlage nach Absatz 1 verfahrensfrei wäre,“.

10. § 61 Abs. 3 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 Nr. 1 werden nach dem Wort „Bevölkerungsschutzes“ ein Komma und die Worte „der Unterbringung schutzsuchender Menschen“ eingefügt.

b) In Satz 2 Nr. 4 werden nach dem Wort „Bevölkerung“ die Worte „sowie vorübergehend schutzsuchender Menschen“ eingefügt.

11. § 62 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 1 wird im ausleitenden Satzteil nach dem Wort „Baugesetzbuchs“ die Angabe „(BauGB)“ eingefügt.

b) Nach Absatz 1 wird der folgende Absatz 1 a eingefügt:

„(1 a) [1]Keiner Baugenehmigung bedürfen auch

1. eine Baumaßnahme mit Erleichterungen nach § 85 a Abs. 1 und

2. die Nutzungsänderung des obersten Dachgeschosses eines Gebäudes zu Wohnzwecken sowie die damit verbundene Errichtung von Dachgauben, wenn

a) das Gebäude innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB liegt und

b) der Brutto-Rauminhalt der neu hinzukommenden Dachgauben insgesamt nicht mehr als ein Drittel des Brutto-Rauminhalts des bestehenden Dachgeschosses beträgt.

[2]Absatz 1 Sätze 4 und 5 gilt entsprechend. [3]Satz 1 gilt nicht für Sonderbauten nach § 2 Abs. 5.“

c) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) Im einleitenden Satzteil wird die Angabe „Absatz 1“ durch die Angabe „den Absätzen 1 und 1 a“ ersetzt.

bb) Nummer 1 erhält folgende Fassung:

„1. das Vorhaben aufgrund des zu beurteilenden städtebaulichen Planungsrechts

a) in den Fällen der Absätze 1 und 1 a Nr. 1 den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht oder notwendige Ausnahmen oder Befreiungen bereits erteilt sind,

b) in den Fällen des Absatzes 1 a innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB zulässig ist und die Bauaufsichtsbehörde die planungsrechtliche Zulässigkeit im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 36 BauGB erklärt hat oder

c) in den Fällen des Absatzes 1 a Nr. 1 im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zulässig ist und die Bauaufsichtsbehörde die planungsrechtliche Zulässigkeit im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 36 BauGB erklärt hat,“.

cc) Nummer 3 wird wie folgt geändert:

aaa) In Buchstabe a wird die Angabe „des § 30 Abs. 1 oder 2“ gestrichen.

bbb) In Buchstabe b werden nach dem Wort „sie“ die Worte „bei Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“ eingefügt.

dd) In Nummer 4 werden die Worte „und, soweit erforderlich, die Eignung der Rettungswege nach § 33 Abs. 2 Satz 3 Halbsatz 2“ gestrichen.

c) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird die Angabe „Absatz 1“ durch die Angabe „den Absätzen 1 und 1 a“ ersetzt.

bb) Satz 5 erhält folgende Fassung:

„[5]Die zu prüfenden Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes können in den Fällen der Absätze 1 und 1 a Nr. 2 den übrigen Bauvorlagen beigefügt oder gesondert bei der Bauaufsichtsbehörde eingereicht werden.“

d) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) Der bisherige Satz 1 wird durch die folgenden neuen Sätze 1 und 2 ersetzt:

„[1]Die Bauvorlagen müssen in den Fällen des Absatzes 1 von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2, 3 oder 5 und in den Fällen des Absatzes 1 a von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3 erstellt sein. [2]Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser nach Satz 1 muss gegen Haftpflichtgefahren, die sich aus der Wahrnehmung dieser Tätigkeit ergeben, versichert sein.“

bb) Die bisherigen Sätze 2 bis 6 werden Sätze 3 bis 7.

cc) Im neuen Satz 7 wird die Angabe „Sätze 1 bis 5“ durch die Angabe „Sätze 2 bis 6“ ersetzt.

e) In Absatz 5 Sätze 1 und 3 wird jeweils die Angabe „des § 30 Abs. 1 oder 2“ gestrichen.

f) Absatz 6 wird wie folgt geändert:

aa) Der bisherige Wortlaut wird Satz 1 und wie folgt geändert:

Die Worte „des Baugesetzbuchs“ werden durch die Angabe „BauGB“ ersetzt.

bb) Es wird der folgende Satz 2 angefügt:

„[2]Die Gemeinde hat, wenn sie nicht selbst die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde wahrnimmt, nach den Vorgaben des § 36 BauGB der Bauaufsichtsbehörde zu erklären, ob sie ihr Einvernehmen zu Baumaßnahmen nach Absatz 1 a, die innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB oder im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB vorgesehen sind, erteilt.“

g) Absatz 7 wird wie folgt geändert:

aa) Der bisherige Wortlaut wird Satz 1.

bb) Es werden die folgenden Sätze 2 und 3 angefügt:

„[2]Über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Baumaßnahmen nach Absatz 1 a, die innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB

oder im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB vorgesehen sind, hat die Bauaufsichtsbehörde, wenn sie nicht selbst die Aufgaben der Gemeinde wahrnimmt, innerhalb von zwei Monaten, ansonsten zwei Wochen nach Eingang der Erklärung der Gemeinde nach Absatz 6 Satz 2 zu entscheiden. [3]Die Bauaufsichtsbehörde hat die Entscheidung nach Satz 2 der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser unverzüglich mitzuteilen und, wenn die Baumaßnahme planungsrechtlich für nicht zulässig erklärt wurde, die Unterlagen nach Absatz 3 zurückzugeben."

h) In Absatz 8 Satz 1 werden die Worte „Absatz 2 Nr. 4 über die Eignung der Rettungswege" durch die Worte „Absatz 7 Satz 3 über die planungsrechtliche Zulässigkeit" ersetzt.

i) Absatz 10 wird gestrichen.

j) Der bisherige Absatz 11 wird Absatz 10 und wie folgt geändert:

In Satz 1 wird die Angabe „bis 10" durch die Angabe „bis 9" ersetzt.

12. In § 63 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 1 Nr. 2 wird die Angabe „33 Abs. 2 Satz 3," gestrichen.

13. § 65 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 Halbsatz 2 werden nach dem Wort „Übrigen" die Worte „und abweichend von Halbsatz 1 für Baumaßnahmen mit Erleichterungen nach § 85 a" eingefügt.

bb) In Satz 3 werden die Worte „Bauherrin oder dem Bauherrn" durch die Worte „Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser" ersetzt.

b) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) Der bisherige Wortlaut wird Satz 1 und wie folgt geändert:

Die Angabe „Absatz 2 Satz 1 Nr. 1" wird durch die Angabe „Absatz 2 Satz 1 Halbsatz 1 Nr. 1 und Halbsatz 2" ersetzt.

bb) Es wird der folgende Satz 2 angefügt:

„[2]Die Tragwerksplanerin oder der Tragwerksplaner hat zu den nicht zu prüfenden Nachweisen nach Satz 1 eine Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde abzugeben, dass sie oder er diese erstellt hat."

14. § 66 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) Es wird der folgende neue Satz 2 eingefügt:

„[2]Unter den Voraussetzungen des Satzes 1 sind Abweichungen zuzulassen

1. bei Nutzungsänderungen,
2. bei Baumaßnahmen, die der Modernisierung, dem Ausbau oder dem Erhalt bestehender Gebäude dienen, und
3. bei Baumaßnahmen zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen."

b) Die bisherigen Sätze 2 und 3 werden Sätze 3 und 4.

c) Im neuen Satz 4 wird das Wort „bleibt" durch die Worte „und § 85 a bleiben" ersetzt.

15. Dem § 67 Abs. 3 wird der folgende Satz 3 angefügt:

„[3]Satz 2 gilt nicht für behördliche Entscheidungen aufgrund von Vorschriften des Bundes- und Landesrechts, die eine Baugenehmigung einschließen."

16. § 69 Abs. 2 wird wie folgt geändert:

    a) Satz 2 erhält folgende Fassung:

    „[2]Wird im Rahmen der Vorprüfung festgestellt, dass der Bauantrag oder die Bauvorlagen unvollständig sind oder sonstige erhebliche Mängel aufweisen, so fordert die Bauaufsichtsbehörde die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf.“

    b) Es wird der folgende Satz 5 angefügt:

    „[5]Entspricht die Baumaßnahme nicht dem öffentlichen Baurecht oder wird die Einhaltung des öffentlichen Baurechts nicht nachgewiesen, so ist der Bauantrag abzulehnen.“

17. Nach § 70 wird der folgende § 70 a eingefügt:

„§ 70 a

Genehmigungsfiktion

(1) [1]Ist über einen Bauantrag für eine Baumaßnahme

1. zur Errichtung oder Änderung eines Wohngebäudes oder eines Gebäudes, das überwiegend dem Wohnen dient, im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63,
2. zur Nutzungsänderung von Räumen oder eines Gebäudes, durch die Wohnraum geschaffen werden soll, im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 oder
3. zur Errichtung oder Änderung von Antennen einschließlich der Masten und dazugehöriger Anlagen

zu entscheiden, so gilt § 42 a VwVfG (Genehmigungsfiktion) in Verbindung mit § 1 Abs. 1 NVwVfG mit den Maßgaben nach Satz 2 entsprechend. [2]Die Maßgaben bei der Anwendung des § 42 a VwVfG in Verbindung mit § 1 Abs. 1 NVwVfG lauten:

1. die Frist für die Entscheidung über den Bauantrag beginnt
    a) drei Wochen nach Eingang des Bauantrags mit den dazugehörigen Bauvorlagen oder
    b) drei Wochen nach Eingang der verlangten Unterlagen, wenn die Bauaufsichtsbehörde vor Fristbeginn eine Aufforderung nach § 69 Abs. 2 Satz 2 versandt hat, und
2. die Bescheinigung nach § 42 a Abs. 3 VwVfG ist unverlangt und unverzüglich nach Eintritt der Genehmigungsfiktion durch die Bauaufsichtsbehörde auszustellen und muss
    a) den Inhalt der Baugenehmigung wiedergeben und
    b) eine Rechtsbehelfsbelehrung nach § 37 Abs. 6 VwVfG in Verbindung mit § 1 Abs. 1 NVwVfG enthalten.

[3]Satz 1 gilt nur für Bauanträge, bei denen die Unterlagen nach Satz 2 Nr. 1 oder Satz 5 bis zum 31. Dezember 2026 der Bauaufsichtsbehörde übermittelt werden. [4]Der Entscheidungszeitraum beinhaltet auch die Prüfung des Nachweises der Standsicherheit, wenn nicht ein Antrag zum Nachreichen des Nachweises der Standsicherheit nach § 67 Abs. 3 gestellt wird. [5]Die Fristen nach Satz 2 Nr. 1 beginnen neu, wenn die Prüfung des Bauantrags zu einer wesentlichen Änderung des Bauantrags führt oder die Bauaufsichtsbehörde während der Prüfung eine Aufforderung nach § 69 Abs. 2 Satz 4 versandt hat. [6]Die Genehmigungsfiktion nach Satz 1 gilt insoweit als Baugenehmigung; die Regelungen für die Baugenehmigung gelten entsprechend für die Bescheinigung nach Satz 2 Nr. 2.

(2) Absatz 1 findet keine Anwendung, wenn die antragstellende Person vor Ablauf der Entscheidungsfrist gegenüber der Bauaufsichtsbehörde über den durch die Bauaufsichtsbehörde elektronisch eröffneten Übermittlungsweg auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion verzichtet hat; § 3 a Abs. 2 Satz 1 gilt entsprechend.

(3) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 3 gilt der Bauantrag abweichend von § 69 Abs. 2 vier Wochen nach Eingang des Antrags als vollständig, wenn die Bauaufsichtsbehörde die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser nicht nach § 69 Abs. 2 Satz 2 zur Behebung von Mängeln aufgefordert hat."

18. Dem § 73 a wird der folgende Absatz 5 angefügt:

„(5) Typengenehmigungen anderer Länder gelten auch in Niedersachsen."

19. § 75 Abs. 5 wird wie folgt geändert

a) Der bisherige Satz 3 wird Satz 4 und wie folgt geändert:

Nach dem Wort „Gebrauchsabnahme" werden die Worte „oder der Verzicht darauf" eingefügt.

b) Der bisherige Satz 4 wird Satz 3.

20. Nach § 85 werden die folgenden §§ 85 a und 85 b eingefügt:

„§ 85 a

Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen

(1) [1]Wird ein bestehendes Gebäude baulich durch Aufstockung, Umbau oder Ausbau oder in seiner Nutzung geändert, so werden an die vorhandenen und neuen Bauteile, insbesondere Wände, Stützen, Decken, Böden, Dächer und Treppen, keine höheren Anforderungen gestellt, als sie im Bestand erfüllt sind. [2]Dies gilt nur insoweit, als die vorhandenen und neuen tragenden Bauteile geeignet sind, zusätzlich entstehende Lasten aufzunehmen, und der Brandschutz gewährleistet ist. [3]Die zur Konkretisierung der §§ 12 und 14 ergangenen Vorschriften müssen im Einzelnen für die Bauteile nicht erfüllt sein.

(2) Absatz 1 gilt nicht für

1. Anbauten,
2. Trennwände und Decken zum Abschluss von Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr,
3. Hochhäuser und für Gebäude, die durch die Änderung zu Hochhäusern werden,
4. Gebäude, die nach Durchführung der Änderung Sonderbauten im Sinne des § 2 Abs. 5 sind,
5. Gebäude, die erkennbar rechtswidrig errichtet wurden und zu keinem Zeitpunkt den jeweils geltenden Anforderungen entsprachen,
6. Gebäude, die nicht für die nach der baulichen Änderung oder der Nutzungsänderung vorgesehene Nutzung geeignet sind.

(3) Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat in den Bauvorlagen darzustellen, inwieweit die von der Baumaßnahme betroffenen und neuen Bauteile die Anforderungen der zur Konkretisierung der §§ 12 und 14 ergangenen Vorschriften im Einzelnen nicht erfüllen.

(4) Die Anforderungen an Gebäude und Bauteile zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung aufgrund anderer Rechtsvorschriften bleiben unberührt.

(5) [1]Für Baumaßnahmen nach Absatz 1 ist nach § 62 Abs. 1 a Nr. 1 ein Mitteilungsverfahren durchzuführen. [2]Die Bauvorlagen sind von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3 zu erstellen. [3]Die erforderlichen Nachweise für die Standsicherheit sind von Tragwerksplanerinnen und Tragwerksplanern im Sinne des § 65 Abs. 4 zu erstellen. [4]Die Nachweise für den Brandschutz sind von Personen im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3 zu erstellen. [5]Die bautechnischen Nachweise sind abweichend von § 65 Abs. 2 nicht zu prüfen.

(6) Absatz 1 gilt entsprechend auch für Baumaßnahmen, die verfahrensfrei sind oder in Verfahren nach § 61 oder § 74 zugelassen werden.

§ 85 b

Ortsveränderliche Wohngebäude

[1]An ein rechtmäßig errichtetes Wohngebäude, das

1. geeignet ist, an verschiedenen Orten aufgestellt und wieder abgebaut zu werden,
2. bestimmt ist, an einem oder mehreren Orten nacheinander jeweils für längere Zeit aufgestellt zu werden, und
3. einen Brutto-Rauminhalt von nicht mehr als 75 m³ hat,

werden im Fall späterer Aufstellung an einem anderen Ort keine zusätzlichen grundstücksunabhängigen Anforderungen aufgrund dieses Gesetzes oderaufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften gestellt. [2]Dies entbindet nicht von der Verpflichtung, ein bauaufsichtliches Verfahren nach § 62 oder § 63 durchzuführen. [3]§ 85 Abs. 2 bleibt unberührt.“

21. Der Anhang (zu § 60 Abs. 1) wird wie folgt geändert:

a) In der Übersicht erhält Nummer 2 folgende Fassung

„2. Feuerungsanlagen sowie sonstige Anlagen zur Energieerzeugung und Energiebereitstellung“.

b) Nummer 1 wird wie folgt geändert:

aa) Am Ende der Nummer 1.8 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt.

bb) Es wird die folgende Nummer 1.9 angefügt:

„1.9 die Nutzung der Wohnung einer Kindertagespflegeperson für die Betreuung von maximal fünf Kindern im Rahmen der Kindertagespflege.“

c) Nummer 2 wird wie folgt geändert:

aa) Die Überschrift erhält folgende Fassung:

„Feuerungsanlagen sowie sonstige Anlagen zur Energieerzeugung und Energiebereitstellung“.

bb) Am Ende der Nummer 2.5 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt.

cc) Es werden die folgenden Nummern 2.6 bis 2.8 angefügt:

„2.6 Brennstoffzellen,

2.7 Anlagen zur Wasserstofferzeugung, sofern der darin erzeugte Wasserstoff dem Eigenverbrauch in den baulichen Anlagen dient, für die sie errichtet werden,

2.8 Anlagen zur Erzeugung und Nutzung von Wasserstoff, bei denen die Prozessschritte Erzeugung und Nutzung in einem werksmäßig hergestellten Gerät kombiniert sind, sowie die zugehörigen Gasspeicher mit einer Speichermenge von nicht mehr als 20 kg.“

d) Nummer 4 wird wie folgt geändert:

aa) Nummer 4.6 wird wie folgt geändert:

aaa) In Buchstabe a wird die Angabe „10 m“ durch die Angabe „15 m“ ersetzt.

bbb) In Buchstabe b wird die Angabe „15 m“ durch die Angabe „20 m“ ersetzt.

bb) Es werden die folgenden neuen Nummern 4.9 und 4.10 eingefügt:

„4.9 die nachträgliche Anbringung von Windenergieanlagen mit einem Rotordurchmesser bis maximal 3 m sowie von einer Solarenergieanlage als Versorgungseinheit der Antennenanlage an bestehenden Antennenmasten, wenn die genehmigte Gesamthöhe der Masten nicht überschritten wird oder die Anlage auch danach noch verfahrens- oder genehmigungsfrei ist,

4.10 die Nutzung von Windenergieanlagen als Antennenmasten,“.

cc) Die bisherigen Nummern 4.9 und 4.10 werden Nummern 4.11 und 4.12.

e) Nummer 11 wird wie folgt geändert:

aa) Nummer 11.2 erhält folgende Fassung:

„11.2 erdgeschossige betretbare Verkaufs- und Schaugeschäfte, die fliegende Bauten sind, mit nicht mehr als 5 m Höhe und mit einer Grundfläche von nicht mehr als 75 m²,“.

bb) Es wird die folgende neue Nummer 11.5 eingefügt:

„11.5 umwehrte Tribünen und Podien ohne Überdachung, deren betretbarer Bereich nicht höher als 1 m liegt, mit einer Grundfläche von nicht mehr als 75 m²,“.

cc) Die bisherigen Nummern 11.5 bis 11.8 werden Nummern 11.6 bis 11.9.

dd) In der neuen Nummer 11.9 werden nach dem Wort „Bevölkerungsschutz“ ein Komma und die Worte „der Unterbringung schutzsuchender Menschen“ eingefügt.

ee) Es wird die folgende neue Nummer 11.10 eingefügt:

„11.10 Behelfsbauten zur Tierseuchenbekämpfung, die von der zuständigen Behörde oder von beauftragten Dritten genutzt werden,“.

ff) Die bisherigen Nummern 11.9 bis 11.16 werden Nummern 11.11 bis 11.18.

f) In Nummer 13.6 wird das Wort „Wohngebäuden“ durch das Wort „Gebäuden“ ersetzt.

Artikel 2

Weitere Änderung der Niedersächsischen Bauordnung

Die Niedersächsische Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 dieses Gesetzes, wird wie folgt geändert:

1. In § 62 Abs. 4 Satz 1 werden die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2, 3 oder 5“ durch die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 4“ und die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3“ durch die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 oder 2“ ersetzt.

2. § 70 a wird gestrichen.

3. § 85 a Abs. 5 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 2 wird die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3“ durch die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 oder 2“ ersetzt.

b) In Satz 4 wird die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3“ durch die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 oder 2“ ersetzt.

Artikel 3

Änderung des Niedersächsischen Gesetzes
zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum

§ 2 des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107), wird wie folgt geändert:

1. In Absatz 1 wird die Angabe „bis 4“ durch die Angabe „und 3“ ersetzt.
2. Absatz 3 wird gestrichen.
3. Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 3 und wie folgt geändert:

   In Satz 1 Halbsatz 1 wird die Angabe „den Absätzen 2 und 3“ durch die Angabe „Absatz 2“ ersetzt.

Artikel 4

Inkrafttreten

[1]Dieses Gesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung in Kraft. [2]Abweichend von Satz 1 tritt

1. Artikel 2 Nrn. 1 und 3 am 1. Dezember 2024 und
2. Artikel 2 Nr. 2 am 1. Juli 2027

in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Anlass und Ziele des Gesetzes

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf werden insbesondere erhebliche Erleichterungen für Baumaßnahmen bei bestehenden Gebäuden vorgesehen, die als „Umbauordnung“ in die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) integriert werden. Zudem werden die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass ein „Gebäudetyp E“ entstehen kann. Die Vorschläge entsprechen dem Ziel der Landesregierung, komplizierte Regelungen und zu lange Verfahrensabläufe deutlich zu vereinfachen und zu beschleunigen und damit auch beim Bauen schneller, einfacher und günstiger zu werden.

Bei der Durchführung von Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen ergibt sich häufig - gerade bei älteren Gebäuden - das Problem, dass die bestehenden Bauteile nicht den aktuellen bautechnischen Anforderungen der Verordnungen aufgrund der Niedersächsischen Bauordnung oder der Technischen Baubestimmungen entsprechen. Die neuen Bauteile, die an die bestehenden Bauteile angebaut werden, verbessern zwar das Anforderungsniveau, in einigen Fällen genügen jedoch die zusammengebauten Teile insgesamt nicht dem aktuellen Anforderungsniveau des Brandschutzes oder der Standsicherheit („Schnittstellenproblematik“ alter und neuer Bauteile).

Damit nicht alle betroffenen bestehenden Bauteile ausgetauscht oder aufwändig ertüchtigt werden müssen, werden mit diesem Gesetz hierfür erhebliche Erleichterungen vorgesehen. Es erfolgt eine Steigerung der Verantwortung der Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser durch eine Abkopplung von der Verpflichtung, bestimmtes Regelwerk einzuhalten. Diese Abkopplung ist neu und löst sich von den bisherigen Strukturen gesetzlicher und untergesetzlicher Vorgaben bis hin zu technischen Baubestimmungen. Diese Neuausrichtung basiert auf dem Grundgedanken, dass die Vielzahl staatlicher Vorgaben inzwischen als so hemmend angesehen wird, dass in vielen Bereichen Umbauten gar nicht erst mehr begonnen werden. Staatliche Vorgaben und Kontrollen werden damit auf ein Minimum reduziert und Verfahren deutlich vereinfacht.

Die in die Niedersächsische Bauordnung integrierten Regelungen zur Erleichterung des Umbaus reduzieren die Kosten und geben daher den Bauherrinnen und Bauherren einen hohen Anreiz, anstelle eines Abrisses und Neubaus im Bestand zu investieren. Die Regelungen haben damit auch einen erheblichen Effekt für den Klimaschutz und können die CO_2-Emissionen im Baubereich senken.

Zudem werden in dem Gesetzentwurf weitere Vereinfachungen und Verbesserungen insbesondere für den Wohnungsbau vorgenommen sowie der zwischen Bund und Ländern am 6. November 2023 geschlossenen „Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung“ („Bau-Turbo-Pakt“) umgesetzt. So wird u. a. vorgeschlagen, sogenannte „Mobile Tiny Houses“ hinsichtlich des Bestandsschutzes zu stärken, die Pflicht für Einstellplätze bei der Errichtung von Wohnungen zu streichen, die Typengenehmigung anderer Länder anzuerkennen und für bestimmte Gebäude sowie Mobilfunkanlagen vorübergehend die Genehmigungsfiktion einzuführen.

II. Wesentliches Ergebnis der Gesetzesfolgenabschätzung

Die Regelungen des Gesetzentwurfs dienen insbesondere der Erleichterung und Klarstellung für Baumaßnahmen bei bestehenden baulichen Anlagen. Die Erleichterungen für „Umbaumaßnahmen“ sollen die weitere Nutzung bestehender Gebäude unterstützen, sodass weniger Gebäude oder Gebäudeteile abgerissen werden. Der Erhalt der Bausubstanz und die damit einhergehende Vermeidung von Bauabfällen soll einen weiteren Beitrag zum Klimaschutz liefern. Um die klimapolitischen Ziele Niedersachsens sowie die Vorgaben der Europäischen Union und des Bundes zu erreichen, sind diese Erleichterungen sachgerecht.

Ebenfalls positiv werden sich die gesetzlichen Änderungen auf die Baukosten und somit auch auf die Bezahlbarkeit des Wohnens auswirken.

Alternativen für die Gesetzesänderung lassen sich nicht erkennen.

Da der Aufgabenbereich nicht gänzlich neu geordnet, sondern nur novelliert wird, sind grundsätzlich nur die Neuregelungen in eine Finanzfolgenabschätzung einzubeziehen. Auf die Durchführung einer Finanzfolgenabschätzung wird verzichtet. Finanzielle Belastungen entstehen wie bereits heute auch zukünftig beim Vollzug der Niedersächsischen Bauordnung durch die Bauaufsichtsbehörden. Für Amtshandlungen der Bauaufsichtsbehörden sind Kosten (Gebühren und Auslagen) nach der Baugebührenordnung zu erheben.

III. Auswirkungen auf die Umwelt, den ländlichen Raum und die Landesentwicklung

Der Gesetzentwurf enthält Regelungen mit Erleichterungen und Klarstellungen für Baumaßnahmen bei bestehenden baulichen Anlagen, die sich positiv auf die Umwelt auswirken sollen. Hierzu trägt insbesondere die weitere Reduzierung der Grenzabstände für Windenergieanlagen im Außenbereich bei. Auswirkungen auf den ländlichen Raum und die Landesentwicklung sind durch den Gesetzentwurf nicht zu erwarten.

IV. Auswirkungen auf Menschen mit Behinderungen, auf Familien sowie auf die Verwirklichung der Gleichstellung von Frauen und Männern

Durch die Regelungen des Gesetzentwurfs sind keine Auswirkungen auf Familien sowie auf die Verwirklichung der Gleichstellung von Frauen und Männern zu erwarten. Durch die Ausweitung der Möglichkeit, bei Aufstockungen vorhandener Gebäude und Erreichen der Gebäudehöhe, für die normalerweise ein Aufzug erforderlich ist, auf diesen zu verzichten, ergeben sich für Menschen mit Behinderungen gegebenenfalls Einschränkungen in der Nutzung der aufgestockten Geschosse. Ebenfalls sind Auswirkungen durch die Ausweitung der Geltung von Typengenehmigungen anderer Bundesländer nicht auszuschließen, wenn die anderen Bundesländer hinsichtlich der Regelungen zur Barrierefreiheit hinter den Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung zurückbleiben.

V. Auswirkungen auf den Mittelstand

Der Gesetzentwurf sieht überwiegend Erleichterungen und Klarstellungen vor. Ein zusätzlicher Aufwand für Unternehmen ist nicht zu erkennen. Erhebliche mittelstandsrelevante Auswirkungen

nach § 31 a der Gemeinsamen Geschäftsordnung der Landesregierung und der Ministerien in Niedersachsen sind durch den Gesetzentwurf deshalb nicht zu erwarten.

VI. Ergebnisse des Digitalchecks

Der Gesetzentwurf hat nur geringe Auswirkungen auf die Digitalisierung. Mit dem Gesetz zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 10. November 2021 sind in der Niedersächsischen Bauordnung die Regelungen zur elektronischen Kommunikation aufgenommen worden. Die in diesem Gesetzentwurf enthaltenen Regelungen lassen die in der Niedersächsischen Bauordnung enthaltenen Vorschriften für die elektronische Kommunikation unangetastet.

VII. Voraussichtliche Kosten und haushaltsmäßige Auswirkungen

Das Gebührenaufkommen für die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörden wird für die bisherigen Regelungen in der Niedersächsischen Bauordnung als kostendeckend erachtet, sodass eine Berücksichtigung im Kostenausgleich des kommunalen Finanzausgleichs für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises nicht erfolgte. Bei den Änderungen im Gesetz handelt es sich überwiegend um Vereinfachungen beim Umbau. Auswirkungen auf das Gebührenaufkommen der unteren Bauaufsichtsbehörden sind nicht zu erwarten. Durch den Wegfall der Pflicht für Einstellplätze bei Wohnungen entfällt für die Kommunen zugleich die Möglichkeit, diese Pflicht finanziell durch einen Ablösebetrag zu kompensieren. Diese Ablösebeträge sind zweckgebunden von den Gemeinden u. a. für Fahrradwege, Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern und Park-and-Ride-Plätze zu verwenden. Die kommunalen Spitzenverbände weisen auf die Einnahmeverluste hin.

Finanzielle Belastungen entstehen wie bereits heute auch zukünftig beim Vollzug der Niedersächsischen Bauordnung durch die Bauaufsichtsbehörden. Für Amtshandlungen der Bauaufsicht sind Kosten (Gebühren und Auslagen) nach der Baugebührenordnung zu erheben.

VIII. Beteiligung von Kammern und Verbänden

Von den 105 beteiligten Kammern und Verbänden haben folgende 40 Institutionen Stellungnahmen eingereicht:

– Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club, Landesverband Niedersachsen e. V.
– Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Niedersachsen (AGKSV)
– Arbeitsgemeinschaft Vorbeugender Brandschutz im Lande Niedersachsen e. V.
– Architects for Future Deutschland e. V. (A4F)
– Architektenkammer Niedersachsen
– BVN - Bauindustrieverband Niedersachsen-Bremen
– BDA Bund Deutscher Architektinnen und Architekten
– BDB Bund Deutscher Baumeister Architekten und Ingenieure e. V. Landesverband Niedersachsen
– BdB - Bund deutscher Baumschulen, Landesverband Weser-Ems e. V.
– BDLA - Bund Deutscher Landschaftsarchitekten, Landesverband Niedersachsen/Bremen
– BFW Landesverband Niedersachsen/Bremen
– Bitkom e. V.
– Blinden- und Sehbehindertenverband Niedersachsen e. V. (BVN)
– BUND - Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V.
– Bundesverband Deutscher Fertigbau e. V.
– BVN - Baugewerbe-Verband Niedersachsen
– Deutscher Holzwirtschaftsrat e. V.

- DIvB - Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e. V.
- DMB - Deutscher Mieterbund Niedersachsen-Bremen e. V.
- Industrie und Handelskammern Niedersachsen (IHKN)
- Ingenieurkammer Niedersachsen
- Katholisches Büro Niedersachsen
- Landesfeuerwehrverband Niedersachsen
- Landesinnungsverband für das Schornsteinfegerhandwerk Niedersachsen
- Landesverband Haus & Grund Niedersachsen e. V.
- Landesvereinigung Bauwirtschaft Niedersachsen e. V.
- Landesvertretung der Handwerkskammern Niedersachsen
- Landvolk Niedersachsen, Landesbauernverband e. V.
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen
- Lebenshilfe Landesverband Niedersachsen e. V.
- LEE - Landesverband Erneuerbare Energien Niedersachsen/Bremen e. V.
- SoVD - Sozialverband Deutschland, Landesverband Niedersachsen e. V.
- Unternehmerverbände Niedersachsen e. V. (UVN)
- Unternehmensverbände Handwerk Niedersachsen (UHN)
- VATM Verband der Anbieter von Telekommunikations- und Mehrwertdiensten e. V.
- vdw - Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung (SRL)
- VWE - Verband Wohneigentum Niedersachsen e. V.
- VPI - Vereinigung der Prüfingenieure für Baustatik in Niedersachsen e. V.
- Wirtschaftsverband Gartenbau Norddeutschland e. V.

Zudem hat die Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen erneut Stellung genommen. Die Landesbeauftragte hat die Mitglieder des Landesbeirates für Menschen mit Behinderungen und des Niedersächsischen Inklusionsrates in Kenntnis gesetzt und aus diesen Kreisen Zustimmung zu ihrer Stellungnahme erhalten.

Aufgrund der im Gesetzentwurf enthaltenen Schwerpunktthemen wird auch bei der Auswertung der Stellungnahmen in den Verbandsbeteiligungen nach diesen unterschieden. Details werden in der Begründung zu den einzelnen Paragrafen beschrieben.

Gesamtergebnis der Verbandsbeteiligung:

Die generelle Zielsetzung des Gesetzentwurfs, mit den Änderungen ein leichteres, schnelleres und damit günstigeres Bauen zu ermöglichen, wird in nahezu allen Stellungnahmen anerkannt und unterstützt. So begrüßt z. B. der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. (vdw) das Ziel der Änderungen, den Umbau und den Ausbau bestehender Gebäude, aber auch den Wohnungsneubau durch Anpassung von Standards, Reduzierung von Pflichten für Bauherrinnen und Bauherren und Vereinfachung der Genehmigungsverfahren zu erleichtern. Auch der Bund Deutscher Architektinnen und Architekten unterstützt das Ziel der Landesregierung sehr, mit den vorgeschlagenen, mit Augenmaß und Sorgfalt erarbeiteten Änderungen eine spürbare Vereinfachung des Bauens im Bestand wie auch im Neubau zu fördern und zu ermöglichen. Der Verband Haus & Grund begrüßt, dass eine Überregulierung und Überstandardisierung des Wohnungsneubaus verschlankt werden soll. Die Landesvertretung der Handwerkskammern Niedersachsen betont, dass mit den geplanten Änderungen dem allgegenwärtigen Ruf nach Entbü-

rokratisierung endlich ein Stück weit konkret Rechnung getragen wird. Aus Sicht der Architektenkammer Niedersachsen verdient der aus dem Gesetzentwurf klar ablesbare Wille, bauordnungsrechtliche Anforderungen abbauen zu wollen, besondere Anerkennung. Die Industrie- und Handelskammer Niedersachsen begrüßt und unterstützt die Zielsetzung des Gesetzentwurfs ebenfalls.

Aus Sicht der kommunalen Spitzenverbände werden landes- und bundesseitig die Steuerungsmöglichkeiten in Anbetracht der Situation am Geldmarkt und der Materialkosten zulasten einer geordnete Städteplanung beziehungsweise geordneter Verfahren deutlich überschätzt. Insbesondere die Streichung der Pflicht zur Schaffung notwendiger Einstellplätze bei Wohnbauvorhaben und die Einführung einer Genehmigungsfiktion versprächen aus kommunaler Sicht keine Erfolge bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Zudem würde eine zum Teil gefährliche Lockerung von Vorschriften die aktuell bestehenden Investitionshemmnisse nicht auffangen können.

Die Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung (SRL) sieht die Auswirkungen auf den öffentlichen Raum und den zu erwartenden Verlust städtebaulicher Qualitäten kritisch, was insbesondere die Verlagerung gemeinwohlorientierter Verantwortlichkeit zugunsten privatwirtschaftlich ausgerichteter Individualinteressen betreffe.

Der Landesfeuerwehrverband Niedersachsen lehnt mehrere Änderungen im Hinblick auf die Belange des vorbeugenden Brandschutzes ab.

Der Sozialverband Deutschland sieht in den geplanten Änderungen einen geeigneten Ansatzpunkt, um schnell Lücken im Bestand zu schließen und Kosten zu senken, kritisiert jedoch, dass der Gesetzentwurf „in keiner Weise auf eine Zunahme barrierefreier Wohnungen abzielt“, was nicht zufriedenstellend sei. Auch die Lebenshilfe Niedersachsen und der Blinden- und Sehbehindertenverband Niedersachsen e. V. erklären sich mit den Regelungen einverstanden, mahnen aber deutlich mehr barrierefreien Wohnraum in Niedersachsen an. Kontroverse Stellungnahmen liegen hinsichtlich des geplanten Wegfalls der Pflicht für Einstellplätze für Wohngebäude vor.

Stellungnahmen zur Umbauordnung:

In den Stellungnahmen nahezu aller Verbände wird das Ziel der Landesregierung, mit den vorgeschlagenen Änderungen eine spürbare Vereinfachung des Bauens im Bestand wie auch im Neubau zu erzielen, ausdrücklich begrüßt. Die Unternehmerverbände Handwerk Niedersachsen e. V. (UHN) sowie die Landesvereinigung Bauwirtschaft betonen, dass die Regelungen der Umbauordnung einen sehr begrüßenswerten „Paradigmenwechsel“ darstellen. Der Verband der Bauindustrie Niedersachsen-Bremen sieht in dem Entwurf eine zeitgemäße und insbesondere auch zukunftsweisende Bauordnung. Aus Sicht der Landesvereinigung Bauwirtschaft sind die Regelungen zur Umbauordnung innovativ und wären auch für eine Umsetzung auf Musterbauordnungsebene geeignet. Mit ihrem pragmatischen zielorientierten Ansatz zeigten sie, wie Wohnraumschaffung im Bestand erleichtert werden könne. Es wird daher begrüßt, dass die Grundideen, die schon im Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen von vielen Verantwortlichen aus der Wohnungswirtschaft entwickelt wurden, nun durch Änderungen in der Niedersächsischen Bauordnung konkretisiert und der Umsetzung zugeführt werden. Auch aus Sicht der Architektenkammer, Architects for Future Deutschland e. V. sowie des Bundes Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e. V. sind die geplanten Änderungen ein wichtiger Baustein, um den Klimaschutz voranzubringen und die Baukosten zu senken.

Die Ingenieurkammer Niedersachsen unterstützt ausdrücklich die Intention der geplanten Änderungen, das Planen und Bauen im Bestand vor allem zur Schaffung von Wohnraum zu erleichtern und zu beschleunigen. Angesichts des Bedarfs an Wohnungen und der endlichen Ressource Raum ist aus ihrer Sicht eine vereinfachte Nachverdichtung ein wichtiger Baustein für zukunftsfähiges Planen und Bauen. Es dürften jedoch Sicherheitsbelange der Menschen nicht zu kurz kommen; die maßvolle Abwägung sei eine schwierige und verantwortungsvolle Aufgabe, für deren Erfüllung nur besonders qualifizierte Fachleute infrage kommen dürften.

Die Landesvertretung der Handwerkskammern Niedersachsen sieht in der geplanten Anpassung der Niedersächsischen Bauordnung die Entwicklung zu einer echten Umbauordnung. Die Änderungen dienen einerseits dem Erhalt vorhandener Bausubstanz mit den bekannten positiven Auswirkungen zur „grauen Energie“. Zu gleichen Teilen dienen die Änderungen der Akzeptanz von Woh-

nungssuchenden sowie Investoren, die sich trauen, eine Bestandsimmobilie zu erwerben und diese für die eigenen Zwecke umzubauen.

Der BFW begrüßt ebenfalls die geplanten Änderungen, sieht aber auch die Notwendigkeit deutlicher Erleichterungen beim Neubau.

Die AGKSV begrüßt Erleichterungen für den Umbau von Gebäuden. Die geplante Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung weise daher in die richtige Richtung. Das beträfe ausdrücklich auch die Absenkung aktueller Standards für solche Gebäude. Die Regelungen müssten jedoch so ausgestaltet werden, dass diese vollziehbar seien und keinen merklichen Mehraufwand bei den unteren Bauaufsichtsbehörden auslösten. Es müsse klar sein, welche Standards für Gebäude, die umgebaut werden, gelten. Diese Entscheidungen allein auf den Vollzug „abzuwälzen“, werde die meisten Bauaufsichten überfordern und daher kritisch gesehen. Der Entwurf beinhalte Änderungen, die auf kommunaler Ebene zu nicht hinnehmbaren Zuständen führen würden.

Mehrere Verbände machen weitere Vorschläge, insbesondere hinsichtlich des Vollzugs der Regelungen.

Der Verband Haus & Grund vertritt die Auffassung, dass aufgrund von technischen Erkenntnissen zu baulichen Sicherheitsanforderungen höhere Sicherheitsstandards im Vergleich zum Baujahr eines umzubauenden Hauses beibehalten werden sollten. Dieses gelte insbesondere beim Brandschutz und bei der Elektrik.

Die Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung regt an, dass Aufstockungen dadurch begrenzt werden, dass sie nur zulässig sind, soweit keine neuen Abstandsflächen erforderlich werden.

Der Blinden- und Sehbehindertenverband Niedersachsen e. V. (BVN) sowie die Lebenshilfe Niedersachsen tragen die Regelungen angesichts der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt ausdrücklich mit. Der Sozialverband Deutschland sieht in der fehlenden Berücksichtigung von Barrierefreiheit in Umbauprozessen einen Kritikpunkt, der dringend ausbalanciert werden müsse.

Insbesondere die Vereine Architects for future, der Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e. V. sowie der BUND heben die Bedeutung der vorgeschlagenen Regelungen für den Klimaschutz hervor. Die vorgeschlagenen Regelungen könnten einen Beitrag leisten, CO_2-Emissionen im Baubereich zu senken, Bauabfälle zu vermeiden sowie den Flächenverbrauch und die Flächenversiegelung durch Neubau zu reduzieren. Niedersachsen könne auf diese Weise Vorbild und Vorreiter im Klimaschutz in der Landesbauordnung auf dem Weg zur Bauwende werden.

Die Unternehmerverbände Niedersachsen e. V. (UVN) unterstützen ebenfalls die Vorschläge zur Umbauordnung und sehen darin eine bedeutende Veränderung und damit einen Meilenstein auf dem Weg zum nachhaltigen Bauen. Sie weisen zugleich darauf hin, dass durch die Förderung von Bauen im Bestand weniger recyclebare Sekundärrohstoffe anfallen würden, die durch Primärrohstoffe kompensiert werden müssten. Dafür bedürfte es der notwendigen Genehmigungen zur langfristigen Bedarfsdeckung, damit die erforderlichen Rohstoffe gewonnen und der Bedarf gedeckt werden können.

Der Verband Haus & Grund weist darauf hin, dass im Zusammenhang mit einer Absenkung von Standards auch versicherungsrechtliche Fragen nicht außer Acht gelassen werden dürften.

Der in der Anhörung ebenfalls beteiligte Gesamtverband der Versicherungswirtschaft hat keine Stellungnahme abgegeben.

Aus Sicht des Mieterbundes ist die Herabsetzung von Baustandards grundsätzlich zu begrüßen. Allerdings müssten die Rechte der Mieterinnen und Mieter, ohne größere Ruhestörungen und anderen Störungen in ihrer Wohnung zu leben, berücksichtigt werden. Es gebe im Bestand insgesamt noch zu viele Gebäude, in denen es durch zu schlechte Isolierung und Dämmung sowie gegebenenfalls durch schlechten und überholten Bau zu erheblichen negativen Einwirkungen auf benachbarte Wohnungen komme. Nachbarschaftliche Auseinandersetzungen wegen Lärms und Feuchtigkeitsschäden seien die Folge. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen mit Lärm und weiteren negativen Einwirkungen müsse bezweifelt werden, dass die Interessen der Mieterinnen und Mieter aus-

reichend gewahrt würden. Andererseits komme ein schneller und kostengünstiger Ausbau den Mieterinnen und Mietern wieder zugute.

Sehr kritisch setzt sich der Landesfeuerwehrverband Niedersachsen mit dem Gesetzentwurf auseinander. Nach seiner Auffassung würden die Belange der Feuerwehr und des Brandschutzes nicht angemessen berücksichtigt. Der Verband stimmt dem Herabsenken des bisherigen Sicherheitsniveaus für die Eigen- und Fremdrettung von in Gebäuden im Brandfall betroffenen Personen sowie für die Arbeitsbedingungen der Feuerwehreinsatzkräfte nicht zu. Die Beibehaltung der bestehenden Bauteilanforderungen in den Fällen des § 85 a des Gesetzentwurfs führe zu einer uneinheitlichen und im Einsatz für die Feuerwehr nicht mehr kalkulierbaren Beurteilung von Gebäuden. Den betreffenden Gebäuden könne äußerlich nicht mehr angesehen werden, wie lange sie der Brandausbreitung widerstehen und wann gegebenenfalls die Tragfähigkeit der Konstruktion gefährdet sei.

Die Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderung begrüßt Maßnahmen, die zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum beitragen und auch den Umbau von bestehenden Gebäuden erleichtern. Auch aus Klimaschutzgründen sei ein Umbau einem Neubau vorzuziehen. Dieses dürfe allerdings nicht auf Kosten der Barrierefreiheit erfolgen. Die Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderung sieht in den vorgeschlagenen Regelungen die Belange der Menschen mit Behinderung nicht ausreichend berücksichtigt.

Der BUND, der Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e. V. sowie Architects for Future Deutschland e. V. regen in ihren Stellungnahmen die Einführung einer Abrissgenehmigung an. Der BUND schlägt zudem vor, dass beim Abbruch und der Beseitigung von Gebäuden ein bautechnischer Nachweis der Treibhausgas-Bilanz zu führen ist. Die Architektenkammer Niedersachsen sowie die Ingenieurkammer Niedersachsen regen die Ausweitung einer Abrissanzeige auf alle Gebäude und Gebäudeteile an - mit Ausnahme von verfahrensfreien Objekten des Anhangs zur Niedersächsischen Bauordnung.

Der Bund Deutscher Architektinnen und Architekten unterstützt den Vorschlag der Architektenkammer nicht und ist davon überzeugt, dass die im Gesetzentwurf vorgeschlagenen Anpassungen Abbrüche spürbar reduzieren werden und eine bestandsschützende und -fördernde Wirkung entfalten.

Aufgrund der Stellungnahmen der Verbände sieht sich die Landesregierung mit ihren Vorschlägen für eine Erleichterung des Umbaus auf dem richtigen Weg. Die zahlreichen Vorschläge der Verbände wurden geprüft, und einige von ihnen wurden aufgegriffen. Der überarbeitete § 85 a schafft nun aus Sicht der Landesregierung mehr Klarheit, stärkt die Verantwortlichkeit der Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser und reduziert die staatlichen Vorgaben und Kontrollen erheblich.

Den Vorschlägen hinsichtlich der Einführung einer Abbruchgenehmigung oder einer Ausweitung der Abbruchanzeige folgt die Landesregierung hingegen nicht. Die in dem Gesetzentwurf enthaltenen Regelungen setzen auf eine deutliche Vereinfachung für Umbaumaßnahmen und stellen daher einen Anreiz dar, auf Abriss zu verzichten. Zudem ist es das Ziel der Landesregierung, generell Bürokratie abzubauen und nicht weitere Genehmigungsverfahren einzuführen.

Ebenfalls nicht übernommen werden die Vorschläge, weitere Anforderungen an die Verwendung von Bauprodukten vorzusehen. Die Rückführung von Bauprodukten in Kreisläufe ergibt sich bereits aus dem Kreislaufwirtschaftsgesetz, bei dem die Gesetzgebungskompetenz beim Bund liegt. Weitere Einschränkungen hinsichtlich der Verwendung von Bauprodukten sind vor dem Hintergrund der umfangreichen europarechtlichen Bestimmungen auf diesem Gebiet ebenfalls abzulehnen.

Die Landesregierung ist der festen Überzeugung, dass Verwaltungsverfahren vereinfacht und schneller erfolgen und damit auch Hemmnisse für die Wirtschaft abgebaut werden müssen. Dieses hat sie auf ihrer Klausurtagung am 29./30. Januar 2024 in Salzgitter noch einmal bekräftigt. „Leichter, schneller, günstiger“ ist auch das Leitmotiv für eine Änderung der Niedersächsischen Bauordnung, in der nicht nur formale Hindernisse, sondern auch materielle Standards reduziert werden sollen. Dieses stellt einen Paradigmenwechsel in der Niedersächsischen Bauordnung dar. Dabei geht es auch darum, dass Bezahlbarkeit und Klimaschutz eine ebenso hohe Bedeutung wie Sicherheit haben und die Wichtung verschoben wird, ohne dass ein Sicherheitsverlust eintritt, der nicht zu vertreten wäre.

Die Landesregierung hat bei diesem Veränderungsprozess das klare Ziel, den Umbau zu vereinfachen. Für den Weg dorthin gibt es eine Vorstellung anhand eines konkreten Gesetzentwurfs, der weiter im parlamentarischen Verfahren diskutiert wird. Unterschiedliche Positionen werden auch weiterhin den Prozess begleiten. Dieses ist in einem Veränderungsprozess nicht nur normal, sondern für die Erreichung des Ziels auch notwendig.

Viele Aspekte sind in einem derartigen Veränderungsprozess noch unklar, und möglicherweise werden weitere Unsicherheiten bestehen, möglicherweise kommen weitere hinzu.

Sollte sich herausstellen, dass Festlegungen revidiert werden müssen, kann nachjustiert werden. Daher ist es notwendig, am Anfang des Weges auch mit einer großen Portion Pragmatismus und Mut heranzugehen und den weiteren Verlauf eng zu begleiten.

Die Landesregierung hält daher an dem grundsätzlichen Ziel, den Umbau wesentlich zu vereinfachen, fest. Ihr ist bewusst, dass damit auch Abstriche hinsichtlich des Maßes an Brandschutz, Barrierefreiheit und Komfort erfolgen. Diese Abstriche sind aber hinzunehmen, weil ein wirklicher Schritt zur Vereinfachung unternommen werden soll. Die ganz überwiegend positive Resonanz der Verbände auf die vorgeschlagenen Regelungen zur Umbauordnung bestärkt die Landesregierung in dieser Auffassung.

Aufgrund der Stellungnahmen wurden noch Korrekturen im Gesetzentwurf vorgenommen; diese werden bei den jeweiligen Paragrafen dargestellt.

Stellungnahmen zu Regelungen zum Neubau

Innovationsklausel (Gebäudetyp E)

Die Innovationsklausel, die auch den Gebäudetyp E erfasst, stößt überwiegend auf Zustimmung. In den Stellungnahmen angesprochen werden Fragen der Vollziehbarkeit. Der Regelungsvorschlag wurde redaktionell angepasst, die Beschränkung auf den Wohnungsbau wurde aufgehoben und die Regelung insgesamt an die Formulierung in der Bayerischen Bauordnung angelehnt.

Streichung Kfz-Einstellplatz-Pflicht für Wohnungen

Die vorgeschlagene Streichung der Pflicht für Einstellplätze für Kraftfahrzeuge bei Wohngebäuden wird in den Stellungnahmen der Verbände kontrovers beurteilt. Insbesondere von Verbänden der Wirtschaft, aber auch von anderen Verbänden, wird die Streichung positiv beurteilt, weil dadurch die Umsetzung von Wohnungsbauprojekten gefördert werde. Aus Sicht der kommunalen Spitzenverbände sollte die Streichung nicht erfolgen. Nähere Einzelheiten werden zu § 47 dargestellt.

Verringerung der Grenzabstände

Die vorgeschlagene Regelung zur Verringerung der Grenzabstände, die sich nicht nur für den Neubau, sondern auch für den Umbau positiv auswirken wird, wird von nahezu allen Verbänden begrüßt.

Regelungen aus dem „Bau-Turbo-Pakt“:

Bund und Länder haben einen „Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung“ („Bau-Turbo-Pakt“) getroffen. Die Länder hatten sich zuvor auf der Ministerpräsidentenkonferenz am 6. November 2023 auf die in dem Pakt enthaltenen Punkte verständigt. Die Landesregierung hat den Willen zur Umsetzung dieser im Pakt enthaltenen Festlegungen noch einmal auf ihrer Kabinettsklausur am 29. und 30.01.2024 bekräftigt.

Mehrere Regelungen, die dem „Bau-Turbo-Pakt“ entnommen sind, werden von Verbänden kritisiert. Hierzu zählen beispielweise die bundesweite Anerkennung der Typengenehmigung und die auf den Wohnungsbau bezogene Genehmigungsfiktion.

Da die dem Bau-Turbo-Pakt entnommenen Regelungen auf den Beschluss der Ministerpräsidentenkonferenz und den mit dem Bund geschlossenen Bund-Länder-Pakt zurückzuführen sind, wird an diesen festgehalten.

Vereinfachungen beim Mobilfunkausbau:

Der Verband der Anbieter von Telekommunikations- und Mehrwertdiensten e. V. (VATM) sowie der Verband bitkom begrüßen die geplanten Erweiterungen der Verfahrensfreiheit für Mobilfunkmasten im Außen- und Innenbereich sowie die Genehmigungsfiktion und regen weitergehende Änderungen an, die bei den jeweiligen Nummern erörtert werden.

Stellungnahmen zu weiteren Regelungen

Der Bund deutscher Baumschulen, der Wirtschaftsverband Gartenbau Norddeutschland e. V. sowie die Landwirtschaftskammer Niedersachsen kritisieren die im ursprünglichen Gesetzentwurf enthaltene Einführung einer Flächenbegrenzung (1 600 m^2 Grundfläche) für verfahrensfreie Baumaßnahmen. Da das Ziel der Landesregierung die Deregulierung ist, wird an dem ursprünglichen Vorschlag nicht mehr festgehalten.

Vorschläge zu weiteren Themen

Die Architektenkammer regt zur Stärkung der Klimaresilienz und Förderung der Biodiversität an, Aspekte wie Wasseraufnahmefähigkeit von Flächen, Schaffung von Retentionsräumen, Begrünungen und Planzungen auf Grundstücken und Gebäuden, Vermeidung und Ausgleich von Versiegelungen in Form eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans in die Bauordnung mit aufzunehmen. Auch der Bund Deutscher Landschaftsarchitekt:innen bemängelt, dass die vorgeschlagenen Regelungen nicht die zwingend erforderlichen Maßnahmen zur Klimaanpassung in den Städten und Gemeinden berücksichtigten. Es fehlten Ansätze zur Entwicklung einer Schwammstadt mit erforderlichen Freiflächen- und Flachdachbegrünungen. Diese Vorschläge werden nicht aufgegriffen, weil diese der Intention der Deregulierung der Bauordnung widersprächen und teilweise auch bauplanungsrechtliche Aspekte beinhalten, für die der Bund die Gesetzgebungskompetenz hat.

Die Architektenkammer Niedersachsen regt an, eine Wahlmöglichkeit von Bauherrinnen und Bauherren, vom vereinfachten Baugenehmigungsverfahren in das klassische Baugenehmigungsverfahren zu wechseln, aufzunehmen. Zudem regt die Architektenkammer Niedersachsen an, den Anwendungsbereich der Bauvoranfrage zu erweitern (so auch A4F), die Qualifikation der Bauleiterin oder des Bauleiters zu konkretisieren, die Befugnisse zur Erstellung bautechnischer Nachweise durch Innen- und Landschaftsarchitektinnen und Innen- und Landschaftsarchitekten zu erweitern. Zudem schlägt die Architektenkammer Niedersachsen vor, die Rücknahmefiktion aus § 69 Abs. 2 Satz 3 zu streichen. Für diese Anregungen sieht die Landesregierung keinen Umsetzungsbedarf.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung der Niedersächsischen Bauordnung):

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf ist beabsichtigt, für das Bauordnungsrecht weitere umfangreiche Erleichterungen für Baumaßnahmen bei bestehenden Gebäuden vorzunehmen, die als sogenannte „Umbauordnung“ in die Niedersächsische Bauordnung integriert werden. Die maßgeblichen Erleichterungen sind insbesondere in dem neuen § 85 a - Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen, bei der Zulassung von Abweichungen (§ 66), bei der Reduzierung der Grenzabstände (§ 5), bei der Ausweitung verfahrensfreier Nutzungsänderungen und bei der Genehmigungsfreistellung von Ausbauten von Dachgeschossen innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen im Sinne des § 34 des Baugesetzbuchs (BauGB) zu sehen.

Auch für den Neubau werden Vereinfachungen vorgesehen. Gestrichen werden soll die Pflicht für Einstellplätze für Kraftfahrzeuge bei der Errichtung von Wohngebäuden. Weitere Neuerungen erfassen ortsveränderliche Gebäude (sogenannte „Mobile Tiny Houses“) und eine Ausweitung der Geltung der Typengenehmigungen, außerdem wird eine Innovationsklausel (Gebäudetyp E) eingeführt. Zudem werden ergänzende Klarstellungen aufgenommen und Aktualisierungen von Rechtsverweisungen vorgenommen.

Zu Nummer 1 (§ 5):

Zur Erleichterung von Baumaßnahmen bei Gebäuden im Bestand, aber auch für die Neuerrichtung von baulichen Anlagen insgesamt ist mit diesem Gesetzentwurf eine Reduzierung der Grenzab-

stände beabsichtigt. In Absatz 2 soll der grundsätzliche Grenzabstand von 0,5 H auf 0,4 H und in Gewerbe- und Industriegebieten von 0,25 H auf 0,2 H reduziert werden. Zudem wird der für Windenergieanlagen im Außenbereich oder in Sondergebieten für Windenergie geltende Grenzabstand ebenfalls von 0,25 H auf 0,2 H reduziert. Dadurch wird die Nutzung erneuerbarer Energien weiter unterstützt und stellt somit einen Beitrag zum Klimaschutz dar. Zur besseren Lesbarkeit wird der Absatz 2 neu strukturiert.

Ergebnis der Verbandsbeteiligung:

Änderungen werden begrüßt vom Baugewerbeverband Niedersachsen, vom Bund Deutscher Architektinnen und Architekten, der Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung. Aus Sicht des Baugewerbeverbandes Niedersachsen dient die Regelung der Vereinheitlichung mit der Musterbauordnung und ermöglicht die Realisierung weiterer Bauvorhaben.

Der Bund Deutscher Landschaftsarchitekt:innen weist darauf hin, dass eine verdichtete Bauweise den Druck auf öffentliche Straßen- und Freiräume mit ihren vielfältigen Funktionen erhöhe. Insbesondere die erweiterten infrastrukturellen Anforderungen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen in Kombination mit dem erhöhten Stellplatzbedarf für Pkw und Fahrräder gingen zulasten eines lebenswerten öffentlichen Raumes.

Der Deutsche Mieterbund weist auf die Interessen der Mieterinnen und Mieter hinsichtlich des notwendigen Freiraumes zur Wohngestaltung und des Schutzinteresses hin.

Der Landesverband Erneuerbare Energien Niedersachsen/Bremen e. V. (LEE) begrüßt die Reduzierung der Abstandsvorgabe für Windenergieanlagen. Dieses erleichtere und beschleunige den Ausbau dieses wichtigen Energieträgers, da weniger Flurstücke mit Baulasten gesichert werden müssten. LEE hält auch eine weitere Absenkung des Grenzabstands auf 0,15 H durchaus für denkbar. Der Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e. V. regt an, dass Grenzabstände für Solaranlagen und Anlagen zur erneuerbaren Wärmeversorgung entfallen.

Die AGKSV weist darauf hin, dass ein Teil der Bauaufsichtsbehörden befürchte, dass der Beratungsaufwand erhöht werde. Eine dichtere Bebauung könnte zu Spannungen führen. Zudem könnte das Aufstellen von Leitern der Feuerwehr erschwert werden.

Die Landesregierung hält an dem bisherigen Regelungsvorschlag fest. Die Reduzierung des Grenzabstandes auf 0,4 H übernimmt die Regelung der Musterbauordnung und entspricht den Regelungen der meisten Bundesländer. Die Interessen der Nachbarn bleiben gewahrt. Die Reduzierung des Grenzabstandes dient der besseren Ausnutzbarkeit des Grundstücks und damit der Kostenreduzierung beim Bauen. Für weitere Ausnahmen sieht die Landesregierung keinen Umsetzungsbedarf.

Zu Nummer 2 (§ 9):

Eine sinnvolle Umnutzung oder Erweiterung von Bestandsgebäuden zu Wohnzwecken kann dadurch erschwert oder gar verhindert werden, dass auf dem Baugrundstück auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde ein Kinderspielplatz hergestellt werden muss, dafür aber keine geeignete Fläche zur Verfügung steht. Deshalb schließt bereits das Niedersächsische Gesetz zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum ein solches Verlangen für bestehende Gebäude, bei denen mindestens eine Wohnung neu geschaffen wird und dafür bis zum 31. Dezember 2025 der Bauantrag gestellt oder die Mitteilung eingereicht wird, aus.

Mit der Streichung des § 9 Abs. 3 Satz 3 NBauO soll dies nun zur weiteren Stärkung des Bestandsschutzes auf alle bestehenden Gebäude mit mehr als fünf Wohnungen ausgedehnt und verstetigt werden.

Ergebnis der Verbandsbeteiligung:

Die vorgeschlagene Streichung wird vom Bund Deutscher Architektinnen und Architekten sowie vom Baugewerbeverband Niedersachsen begrüßt. Es würden insbesondere im städtischen Kontext Zielkonflikte zugunsten der Schaffung von Wohnraum gelöst. Auch aus Sicht des Sozialverbandes Deutschland ist der Regelungsvorschlag vertretbar, da sie die Planungssicherheit erhöhe. Der Deutsche Mieterbund ist der Auffassung, dass die beabsichtigte Regelung nicht dazu führen dürfe,

dass zur Entfaltung von Kindern dringend benötigte Fläche nicht mehr ausreichend zur Verfügung stünde. Keine Unterstützung erfährt die vorgeschlagene Änderung vom BUND. Der Verzicht auf die Verpflichtung zur Herstellung von Kinderspielplätzen würde bedeuten, dass die Flächen für bauliche Nutzungen verwertet würden, die Versiegelung erhöht werde und für den kleinklimatischen Ausgleich nicht mehr wirksam sein könnten. Die Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung lehnt die vorgeschlagene Regelung ab und kritisiert die Verlagerung der Aufgabe, für eine ausreichende Spielversorgung zu sorgen, in den öffentlichen Raum. Auch der Bund Deutscher Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten stimmt dem Entwurf nicht uneingeschränkt zu und verweist auf die Förderung der Gemeinschaft im Quartier und den Spielplatz als sozialen Treffpunkt. Auch die AGKSV weist auf die Bedeutung von Spielplätzen für Kinder aus Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten in der Hochphase der Corona-Pandemie hin.

Die Landesregierung hält an der vorgeschlagenen Regelung fest. Sie ist Bestandteil der „Umbauordnung“ und erleichtert die Umnutzung oder Erweiterung von Bestandsgebäuden, was wesentliches Ziel dieses Gesetzentwurfs ist. Zudem ist der Wegfall dieser „Kann-Regelung“ bereits durch das Niedersächsische Gesetz zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum jedenfalls in Teilen schon umgesetzt.

Zu Nummer 3 (§ 33):

Nach der derzeitigen Rechtslage muss die Geeignetheit des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr bei anderen Nutzungseinheiten als Wohnungen bei mehr als zehn Personen je Geschoss - auch bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2, bei denen der Brandschutznachweis nicht zu prüfen ist - geprüft werden. Diese Prüfvorschrift steht neben der in § 65 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 NBauO. Für Geschosse von Wohnungen hingegen gilt das Prüferfordernis nach § 33 Abs. 2 Satz 3 Halbsatz 2 zwar nicht, bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 ist der Brandschutznachweis aber zu prüfen, wozu auch die Frage des Rettungsweges gehört. Die derzeitige Vorschrift ist daher schon systematisch nicht passend. Sie führt, wie die Praxis gezeigt hat, aber auch häufig dazu, dass ab elf Personen je Geschoss regelmäßig ein zweiter baulicher Rettungsweg nur deshalb gefordert wird, weil dies „auf der sicheren Seite“ liegt.

Mit der neuen Regelung soll nicht mehr auf ein Prüferfordernis abgestellt, sondern ein Zulässigkeitstatbestand für Sonderbauten sowie für andere Nutzungseinheiten mit mehr als 30 Personen je Geschoss eingeführt werden. In allen anderen Fällen wird die Zulässigkeit des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr unterstellt.

Die Zulässigkeitsfrage vor dem Hintergrund möglicher Bedenken wegen der Personenrettung soll künftig allein im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises geklärt werden.

Ergebnis der Verbandsbeteiligung:

Die vorgeschlagene Streichung wird vom Bund Deutscher Architektinnen und Architekten begrüßt, weil dadurch die Nachnutzung und Transformation von Bestandsgebäuden gefördert werde. Auch die Architektenkammer Niedersachsen begrüßt die Zielrichtung, regt aber an, die Begrenzung des Anwendungsbereichs aus der Musterbauordnung auf Sonderbauten zu übernehmen. Zudem sollte § 33 Abs. 1 Satz 1 dahin gehend geändert werden, dass nur Geschosse mit Aufenthaltsräumen zwei Rettungswege benötigen.

Der Baugewerbeverband hält den Vorschlag für eine sinnvolle Änderung, da die bestehende Regelung nicht praxisnah sei.

Der BUND ist der Auffassung, dass der Einbau einen zweiten Rettungsweges nicht zulasten des auf öffentlichem Grund bestehenden alten Baumbestandes gehen dürfe.

Ablehnung erfährt der Vorschlag vom Landesfeuerwehrverband Niedersachsen. Die vorgeschlagene Änderung reduziere den Einsatz der Feuerwehr sowie das Leben und die Gesundheit von notwendigerweise zu rettenden Personen auf ein nicht mehr tolerierbares Sicherheitsniveau.

Die AGKSV weist darauf hin, dass die geplanten Änderungen hinsichtlich des Brandschutzes und der Rettungswege jeweils für sich betrachtet zu einer eventuell noch hinnehmbaren Absenkung des

Schutzniveaus im Brandschutz führe, das Zusammenspiel der Änderungen jedoch zu einer Ausuferung der Gefährdungen führen könne.

Dem Vorschlag der Ingenieurkammer Niedersachsen soll gefolgt werden, indem die von der 142. Bauministerkonferenz am 23./24. November 2023 beschlossene Regelung des § 33 Abs. 1 Satz 2 der Musterbauordnung übernommen wird. Aus systematischen Gründen erfolgt dies durch Änderung des derzeitigen § 33 Abs. 2 Satz 4. Die Landesregierung hält im Übrigen an der vorgeschlagenen Regelung fest. Der vorgesehene Zulässigkeitstatbestand für Nutzungseinheiten mit einem Geschoss, das für die Nutzung durch mehr als 30 Personen bestimmt ist, ist bereits Maßstab für die Niedersächsische Beherbergungsstättenverordnung vom 2. Mai 2023, nach dem erst bei mehr als 30 Personen in einem Obergeschoss eine Situation eintritt, die eine Rettung dieser Personen über eine anleiterbare Stelle nicht mehr ausreichend sicher erwarten lässt.

Zu Nummer 4 (§ 38):

Die Änderung des Stichtages in Absatz 2 dient der weiteren Erleichterung von Umnutzungen oberster Geschosse oder nachträglichen Aufstockungen zu Wohnzwecken. Es wird an dem Prinzip des festen Datums aus Gründen der Rechtssicherheit festgehalten. Als Datum wird der 31. Dezember 2023 gewählt, demnach das Jahr vor Einbringung dieses Gesetzentwurfs in den Landtag. Damit werden Gebäude von einem Zeitraum von weiteren 30 Jahren zusätzlich in den Regelungsgehalt der Vorschrift einbezogen.

Ergebnis der Verbandsbeteiligung:

Die vorgeschlagene Anpassung wird vom Baugewerbeverband Niedersachsen, von der Architektenkammer Niedersachsen und vom Bund Deutscher Architekten begrüßt. Im Sinne eines Bürokratieabbaus wird vorgeschlagen, statt der Formulierung „31. Dezember 2023“ eine Gleitregelung vorzusehen, sodass diese auf Gebäude, die zum Zeitpunkt der Änderung bzw. Aufstockung mindestens zwei Jahre bestehen, dauerhaft und ohne Anpassungserfordernisse der Niedersächsischen Bauordnung diese Regelung angewendet werden kann. Zudem solle die Regelung auch auf gewerblich genutzte Gebäude ausgedehnt werden, um eine bestandsschützende Wirkung wie auch Nachnutzung von leerstehenden Gebäuden zu fördern.

Der Deutsche Mieterbund gibt zu bedenken, dass sozial schwächere Menschen nicht Opfer der Regelung werden dürfen. Zudem seien zunehmend mehr Mieterinnen und Mieter auf einen Aufzug angewiesen. Der Sozialverband Deutschland regt eine ergänzende Regelung an, dass für die nachträgliche Installation von Aufzügen bei bestehenden Gebäuden und deren Erweiterung Anreize geschaffen werden (z. B. durch Förderinstrumente).

Der Landesfeuerwehrverband Niedersachsen lehnt den Vorschlag ab. Mit der Änderung würden die Notfallrettungs- und Krankentransporteinsätze in Bezug des Patiententransportes mit der Krankentrage in Gebäuden mit einer Geschosshöhe von ca. 20 m erschwert. Mit Blick auf die demografische Veränderung durch das Älterwerden der Gesellschaft werde sich das bereits hohe Niveau des Notfall- und Krankentransportaufkommens weiterhin nach oben bewegen. Die AGKSV sieht den Änderungsvorschlag aufgrund des für die Rettungskräfte erschwerten Transports nicht gehfähiger Personen kritisch.

Die Landesregierung hält an der vorgeschlagenen Regelung fest. Sie ist Bestandteil der „Umbauordnung“ und erleichtert die Umnutzung oder Erweiterung von Bestandsgebäuden zu Wohnzwecken, was wesentliches Ziel dieses Gesetzentwurfs ist. Dem Vorschlag einer Ausweitung auf andere Nutzungen oder nach dem 31. Dezember 2023 errichtete Gebäude soll nicht entsprochen werden, da dies als zu weitgehend erscheint.

Zu Nummer 5 (§ 40):

Buchstabe a

In der Überschrift wird mit dem Begriff „Energiebereitstellung“ über die Erzeugung von Energie hinaus, beispielsweise in Form von Wärme, auch die Gewinnung von Brennstoffen wie Wasserstoff sowie die generelle Versorgung und Lagerung von Brennstoffen erfasst.

Buchstabe b

In Absatz 5 werden die bestehenden Anforderungen auf Elektrolyseure ausgeweitet. Die Anforderungen nach den Absätzen 1 bis 3 dürfen nicht ausschließlich für das Aufstellen der Anlagen gelten. Auch die Anlagen selbst müssen betriebssicher und brandsicher sein. Dabei ist unbeachtlich, ob diese Anlagen der Beheizung von Räumen oder der Warmwasserversorgung dienen und somit in den Anwendungsbereich der Feuerungsverordnung fallen.

Der bisherige Begriff der Verbrennungsgase wird auf Prozessgase erweitert, um beispielsweise auch die in Reformern anfallenden Gase zu erfassen.

Ergebnis der Verbandsbeteiligung:

Der Landesinnungsverband für das Schornsteinfegerhandwerk Niedersachsen regt an, in § 40 Abs. 4 auch für Wärmepumpen die entsprechende Geltung der Absätze 1 bis 3 zu erklären und die Inbetriebnahme von Brennstoffzellen, Verdichtern und Wasserstoff-Elektrolyseuren unter den Vorbehalt der Bescheinigung der sicheren Benutzbarkeit durch die bevollmächtigte Bezirksschornsteinfegerin oder den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu stellen. Diesem Vorschlag soll nicht gefolgt werden. Die von der Landesregierung vorgeschlagene Regelung entspricht der von der 142. Bauministerkonferenz am 23./24. November 2023 beschlossenen Regelung der Musterbauordnung.

Zu Nummer 6 (§ 44):

Die Streichung des Absatzes 6 ist eine Folgeänderung der neuen Regelungen in § 85 a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3, die den Inhalt des bisherigen § 44 Abs. 6 erfassen und erweitern.

Ergebnis der Verbandsbeteiligung:

Der Vorschlag wird vom Landesfeuerwehrverband Niedersachsen im Hinblick auf die Ablehnung der vorgeschlagenen Regelungen in § 85 a abgelehnt.

Die Landesregierung hält an der vorgeschlagenen Regelung fest. Sie ist Bestandteil der „Umbauordnung“ und erleichtert die Umnutzung oder Erweiterung von Bestandsgebäuden, was wesentliches Ziel dieses Gesetzentwurfs ist.

Zu Nummer 7 (§ 47):

Buchstabe a

In Absatz 1 Satz 1 wird die Pflicht, bei der Errichtung von baulichen Anlagen für die notwendige Zahl von Kraftfahrzeug-Einstellplätzen zu sorgen, für Wohnungen aufgehoben. Erfasst werden damit auch Gebäude mit verschiedenen Nutzungen hinsichtlich der darin enthaltenen Wohnungen. Diese Änderung soll einen Beitrag dazu leisten, die Baukosten für Wohngebäude zu senken.

Die Verpflichtung aus § 49 Abs. 1 Satz 8 bleibt unberührt.

Buchstabe b

Für den bisherigen Absatz 2 besteht wegen der Änderung in Absatz 1 keine Notwendigkeit mehr.

Buchstaben c bis e

Bei den Änderungen handelt es sich um redaktionelle Folgeänderungen.

Ergebnis der Verbandsbeteiligung:

Dieser Vorschlag wird von der überwiegenden Zahl der Verbände begrüßt. Aus Sicht des Baugewerbeverbandes Niedersachsen, der Landesvereinigung Bauwirtschaft und der Unternehmerverbände Niedersachsen ist durch den Wegfall der Pflicht für Wohnungen eine höhere Umsetzung geplanter Bauvorhaben zu erwarten, da in vielen Fällen Einstellflächen nicht vorhanden seien oder Kompensationszahlungen die Vorhaben behinderten und somit für Nachverdichtungsprojekte ein Hinderungsgrund seien. Der Verband Haus & Grund begrüßt, dass mit dem Wegfall der Pflicht dem Bauherrn mehr Planungsfreiheit bei deutlicher Kostenreduktion eingeräumt wird. Auch im Hinblick auf veränderte Individualmobilität sei der Verzicht nach Auffassung der Landesvertretung der Handwerkskammern Niedersachsen ein richtiges Signal.

Die Ingenieurkammer Niedersachsen begrüßt die Streichung ausdrücklich und regt an, den Anwendungsbereich nicht auf „Wohngebäude“ zu beschränken, sondern auch auf Wohnungen in Nichtwohngebäuden zu erweitern. Diese Anregung wird aufgenommen.

Die Industrie- und Handelskammern in Niedersachsen empfehlen eine generelle Streichung der Stellplatzpflicht in der Bauordnung und eine Sicherstellung, dass eine situations- beziehungsweise standortbezogene Regelung durch die Kommunen zu erfolgen hat.

Die Unternehmerverbände Handwerk Niedersachsen gehen aufgrund von Rückmeldungen aus der betrieblichen Praxis davon aus, dass durch den Wegfall der Pflicht und den damit verbundenen Wegfall der Möglichkeit für die Kommunen, durch örtliche Bauvorschriften zwingend die erforderliche Zahl der Einstellplätze vorzugeben, die Umsetzung von Wohnungsbauprojekten gefördert werde. Dies sei besonders bei einer Nachverdichtung der Fall. Die Frage nach den Stellplätzen werde oft zum Hinderungsgrund für die Umsetzung eines Nachverdichtungsprojektes.

Auch aus Sicht des Sozialverbandes und des Bundes Deutscher Baumeister Architekten und Ingenieure e. V. ist die Streichung der Pflicht für Wohngebäude positiv zu bewerten angesichts hoher Kosten und der Notwendigkeit, Veränderungen im individuellen Mobilitätsverhalten zu unterstützen.

Der BUND und Architects for Future Deutschland e. V. begrüßen grundsätzlich die Streichung der Pflicht für Einstellplätze für Kraftfahrzeuge bei der Errichtung von Wohngebäuden im Sinne einer Mobilitätswende und fordern umweltverträgliche Alternativen, um eine Erreichbarkeit der Wohngebiete auch ohne eigenen Pkw sicherzustellen. Von den Bauherrinnen und Bauherren und den Kommunen sollte verbindlich verlangt werden, quartiersweise Mobilitätskonzepte zu erstellen. Allerdings sieht der BUND eine Folge der Streichung der Pflicht zur Errichtung von Einstellplätzen darin, dass die vorhandenen und verbleibenden Pkw im öffentlichen Raum abgestellt werden müssten.

Auch der Deutsche Mieterbund sieht in dem Vorschlag einen Anreiz, über die Anschaffung eines Pkw kritisch nachzudenken. Dennoch müssten alle Mieterinnen und Mieter einen gleichberechtigten Zugang zu Parkplätzen haben.

Die Architektenkammer Niedersachsen begrüßt den Verzicht notwendiger Einstellplätze im Wohnungsbau, weil sie einen erheblichen Kosten- und Flächenfaktor bilden, und schlägt weitere Änderungen vor, z. B. die gänzliche Streichung der Nachweispflicht mit Ausnahme der Behindertenstellplätze. Der Bund Deutscher Architektinnen und Architekten unterstützt die Streichung ebenfalls und schlägt vor dem Hintergrund großer Transformationsherausforderungen von gewerblich genutzten Bestandsgebäuden eine Streichung der in § 47 Abs. 1 Satz 2 enthaltenen Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen im Fall von Nutzungsänderungen vor.

Die AGKSV hält das „Ansinnen des Gesetzentwurfs“ für unverständlich und inakzeptabel. Sie weist darauf hin, dass die Anzahl der Kraftfahrzeuge weiterhin zunehme und damit zu rechnen sei, dass der Individualverkehr insbesondere in ländlichen Regionen prägend bleibt. Schon jetzt sei § 47 NBauO so flexibel ausgestaltet, dass - legitimiert durch die Vertretungen in den Kommunen - die Pflicht sogar vor Ort auf Null gesetzt werden könne, was in der Praxis in urbanen Räumen auch geschehe. Mit der vorgeschlagenen Abschaffung der Pflicht würde eine lageangepasste Regelung unterbunden. Es bestünde dann keine Möglichkeit mehr für die öffentliche Hand zu verlangen, für die Fahrzeuge auf dem eigenen Grund Abstellplätze zu schaffen. Die Folge wäre, dass verstärkt der öffentliche Raum in Anspruch genommen werden würde. Die AGKSV sieht hierdurch eine Reihe von Gefahren und negative Auswirkungen für die Aufenthaltsqualität, den Verkehr, die Feuerwehr und Rettungskräfte sowie die Umwelt. Die Abschaffung der Stellplatzpflicht stelle nichts Anderes dar als eine Entlastung privater Bauherrinnen und Bauherren auf Kosten der kommunalen Hand. Zudem entfalle die Möglichkeit der Kommunen, Ablöseverträge zu schließen. Dadurch werde ein Konnexitätsfall ausgelöst, weil den Kommunen erhebliche Einnahmen ersatzlos entzogen würden.

Der ADFC spricht sich gegen eine Streichung der Stellplatzpflicht für Wohngebäude in der geplanten Form aus, weil dadurch auch den Kommunen die erforderlichen Steuerungsmöglichkeiten und finanziellen Spielräume genommen würden. Der ADFC empfiehlt eine deutlichere Flexibilisierung für die Berechnung von notwendigen Einstellplätzen. Zudem sollte das Instrument der Ablösebeträge bestehen bleiben. Insgesamt sollten aber Quartiersbetrachtungen und keine grundstücksbezo-

genen Entscheidungen vorgenommen werden. Dies sollten die Kommunen durch eigene Satzungen regeln können.

Die Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung lehnt die vorgeschlagene Regelung im Hinblick auf eine Verlagerung des Stellplatzproblems in den öffentlichen Raum ab. Dadurch würden Kosten aus dem privaten in den öffentlichen Sektor verschoben. Die Stellplatzversorgung stelle nach dem Verursacherprinzip eine private und keine kommunale Aufgabe dar. Zudem bedeute eine Stellplatzentpflichtung eine Beschneidung öffentlicher Steuerungsmöglichkeiten und finanzieller Mittel. Nach Auffassung des Verbandes sollten Kommunen Stellplatzsatzungen aufstellen können.

Hierzu vertritt die Landesregierung folgende Auffassung: Die kontroversen Stellungnahmen zeigen, dass in Bezug auf die Einstellplätze verschiedene Sichtweisen in der Gesellschaft vorhanden sind. Diese Sichtweisen haben allesamt ihre Berechtigung. Die Befürworter einer Streichung führen insbesondere eine Kostenersparnis, mehr Planungsfreiheit und Unterstützung für Veränderung im individuellen Mobilitätsverhalten heran. Die Kritiker einer Streichung weisen auf eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs auf den öffentlichen Raum, eine Entlastung Privater auf Kosten der kommunalen Hand und eine Verletzung des Verursacherprinzips hin.

Aus Sicht der Landesregierung ist die Pflicht zur Schaffung von Einstellplätzen in der Niedersächsischen Bauordnung tatsächlich sehr flexibel ausgestaltet und stellt schon jetzt nur auf den tatsächlichen Bedarf ab. Dennoch wird diese Pflicht immer wieder als Hemmnis für den Wohnungsneubau oder Nachverdichtungen gesehen. Daher erscheint es in der Abwägung aller Argumente richtig, die gesetzliche Verpflichtung zur Schaffung von Einstellplätzen bezogen auf Wohnraum zur Reduzierung von Kosten beim Wohnungsbau abzuschaffen.

Als Reaktion auf die Stellungnahmen der Verbände wird nunmehr in Absatz 1 der Begriff „Wohnungen“ gewählt und der bisherige Regelungsbereich des Absatzes 2 gestrichen.

Der Vorschlag des Bundes Deutscher Architektinnen und Architekten, auch § 47 Abs. 1 Satz 2 zu streichen, wird nicht aufgegriffen. Mit einer solchen Streichung würden zwar Nutzungsänderungen gefördert, aber in die Pflicht der Schaffung von Einstellplätzen auch für andere Nutzungen eingegriffen. Aus Sicht der Landesregierung sollte die Abschaffung der Pflicht auf Wohnungen beschränkt werden.

Ob und inwieweit den Gemeinden eine gesetzliche Ermächtigung zur Schaffung von örtlichen Bauvorschriften zur Regelung von Einstellplätzen für Wohnungen eröffnet werden sollte, ist eine berechtigte Überlegung, die ebenfalls einer parlamentarischen Entscheidung bedarf.

Zu Nummer 8 (§ 48):

Mit der Streichung der Worte „ausgenommen Wohnungen“ in § 48 Abs. 1 Satz 1 soll sichergestellt werden, dass ergänzend zu der Regelung in § 44 Abs. 4 nicht nur für die ständigen Benutzerinnen und Benutzer von Wohnungen ausreichend Fahrradabstellanlagen zur Verfügung stehen, sondern auch einfach erreichbare Anlagen für Besucherinnen und Besucher. Das Vorhandensein z. B. eines privaten Abstellraums im Keller wäre für Besucherinnen und Besucher nicht leicht zugänglich, sodass nun gut erreichbare Abstellanlagen auch für diese herzustellen sind.

Ergebnis der Verbandsbeteiligung:

Dieser Vorschlag wird im Sinne einer fahrradfreundlichen Infrastruktur vom Sozialverband, Architects for Future Deutschland e. V. und von der Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung positiv bewertet. Der Baugewerbeverband Niedersachsen akzeptiert die geplante Änderung in Anbetracht des Wegfalls der Pflicht für Einstellplätze in § 47 für Wohnraum und in Anbetracht des anhaltenden Trends, dass immer mehr Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer auf Fahrräder wechseln würden. Für vertretbar hält die Einbeziehung von Wohnungen in den Anwendungsbereich der Vorschrift die Ingenieurkammer Niedersachsen, weil es faktisch bereits jetzt für Benutzerinnen und Benutzer von Wohnungen zu wenige Fahrradstellplätze gebe. Zudem könne der Brandschutzproblematik von E-Bike-Ladestationen Rechnung getragen werden und könnten Risiken gegenüber einer Installation in beispielsweise Kellergeschossen reduziert werden.

Der BUND begrüßt die geplante Streichung, sieht aber Ergänzungsbedarf: Die Regelung sollte durch die Pflicht zur Zahlung eines Geldbetrages ergänzt werden, wenn der Bau von Abstellanla-

gen für Besucherinnen und Besucher nicht möglich sei. Zudem solle in einer Verordnung geregelt werden, für was der Geldbetrag von der Gemeinde verwendet wird.

Der ADFC begrüßt ebenfalls die neue Regelung, sieht jedoch noch Ergänzungsbedarf. Der Verein spricht sich dafür aus, die bereits vorhandene Regelung in § 44 Abs. 4 hinsichtlich des Abstellraums für Fahrräder beizubehalten, weil die Qualität eines Raumes höherwertig sei. In § 48 sollte zusätzlich eine Regelung zur konkreten Berechnung des Bedarfs aufgenommen werden. Der ADFC schlägt einen Runderlass mit Richtzahlen vor.

Der Bund Deutscher Architektinnen und Architekten weist darauf hin, dass die vorgeschlagene Ausweitung auf den Wohnungsbau insbesondere in städtischen Lagen bei Bestandsgebäuden zu erheblichen Schwierigkeiten und Kostensteigerungen führe. Zugleich schlägt der Verband vor, dass die Regelung des § 48 Abs. 2 auch für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Benutzerinnen und Benutzer zur Anwendung kommt, sofern die Regelung nur unter außergewöhnlichen Schwierigkeiten, so z. B. zulasten der Schaffung von Wohneinheiten, realisiert werden könne.

Abgelehnt wird der Vorschlag vom BFW; die vorgeschlagene Regelung sei in Zeiten, in denen es um Deregulierung und Kostensenkung gehe, nicht sachgerecht. Die pauschale Erweiterung des Anwendungsbereiches von § 48 Abs. 1 auf Wohnungen erhöhe die Baukosten ohne nachgewiesene Bedarfe. Ohne nachgewiesene konkrete einzelfallbezogene Bedarfe bestehe das Risiko, dass Fahrradabstellplätze gebaut würden, die nicht benötigt und nicht genutzt würden. Das treibe die Kosten in die Höhe ohne adäquaten Nutzen.

Die AGKSV hält es für erforderlich, die Ausführung und Bemessung von Fahrradabstellanlagen zu regeln.

Die Landesregierung hält an der vorgeschlagenen Regelung fest. Die Vorschrift greift das veränderte Mobilitätsverhalten der Menschen auf und stärkt die Nutzung umweltfreundlicher Fortbewegungsmittel. Eine weitere Regulierung wie von verschiedenen Verbänden angeregt, wird vor dem Hintergrund des Ziels, den Regulierungsumfang auf das Nötigste zu beschränken, nicht vorgenommen.

Zu Nummer 9 (§ 60):

Mit der neuen Formulierung des § 60 Abs. 2 Nr. 1 wird die Verfahrensfreistellung von Nutzungsänderungen deutlich ausgeweitet. Die derzeit geltende Formulierung, nach der die Änderung der Nutzung einer baulichen Anlage verfahrensfrei ist, wenn das öffentliche Baurecht an die neue Nutzung weder andere noch weitergehende Anforderungen stellt, führt in der Praxis dazu, dass zu viele Nutzungsänderungen von der Verfahrensfreistellung ausgenommen wurden und damit genehmigungspflichtig wurden. Der Grund hierfür ist darin zu sehen, dass das öffentliche Baurecht fast immer an eine neue - bisher nicht genehmigte - Nutzung andere Anforderungen stellt, seien sie auch nur sehr geringfügig oder blieben hinter den bisherigen zurück.

Die neue Regelung stellt statt auf das gesamte öffentliche Baurecht einschließlich seiner vielen dazugehörigen Fachgesetze lediglich auf das städtebauliche Planungsrecht sowie auf die Niedersächsische Bauordnung und die darauf ergangenen Verordnungen ab. Nutzungsänderungen sollen künftig dann verfahrensfrei sein, wenn das Planungsrecht an die neue Nutzung keine anderen und das Bauordnungsrecht keine weitergehenden Anforderungen stellt. Damit wird im Ergebnis ein Genehmigungsverfahren bei einer Nutzungsänderung nur noch in deutlich weniger Fällen erforderlich sein.

Im Planungsrecht sind „andere“ Anforderungen beispielsweise diejenigen, die sich aufgrund der anders zu beurteilenden neuen Nutzung in einer Baugebietskategorie ergeben.

Im Gegensatz zu dem Begriff „andere“ erfasst der Begriff „weitergehende“ Anforderungen im Bauordnungsrecht diejenigen, die ein „Mehr“ an Anforderungen im Sinne eines höheren Maßes haben, beispielsweise eine höhere Traglast. Geringere Anforderungen würden nicht zu einer Genehmigungspflicht führen.

Die beabsichtigte Änderung dient nicht nur der Verfahrenserleichterung und damit dem Bürokratieabbau, sondern auch der Erleichterung von Änderungen im Bestand und damit auch dem Klimaschutz.

Ergebnis der Verbandsbeteiligung:

Der Bund Deutscher Architektinnen und Architekten, der Baugewerbeverband Niedersachsen und die Landesvertretung der Handwerkskammern Niedersachsen begrüßen die geplante Erleichterung sehr, da der Anwendungsbereich verfahrensfreier Nutzungsänderungen erweitert und die Zahl genehmigungspflichtiger Nutzungsänderungen deutlich reduziert werde.

Aus Sicht der Landesvereinigung Bauwirtschaft dient die Änderung einer erleichterten Umnutzung, erleichtert Änderungen im Bestand und trägt damit wesentlich zum Bürokratieabbau und zur Kostenersparnis bei. Mit einem Beispiel macht der Verband die bisherige Praxis deutlich: Wegen der Umnutzung einer Wohnung zu einem Büro sei von einem Eigentümer verlangt worden, die vorhandene Holztreppe des gesamten Hauses herauszureißen und durch eine Betontreppe zu ersetzen.

Zu Nummer 10 (§ 61):

Buchstaben a und b

Im Jahr 2020 wurde durch Gesetz vom 15. Juli 2020 anlässlich der COVID-19-Pandemie die Regelung in § 61 Abs. 3 aufgenommen, dass für bestimmte Zwecke in Notsituationen eine vorübergehende Nutzungsänderung von baulichen Anlagen genehmigungsfrei ist, wenn staatliche Stellen in bestimmter Art und Weise involviert sind. Im Jahr 2021 wurde diese um eine weitere Regelung ergänzt, die einen vergleichbaren Notstand erfasst. Ausgelöst durch den Ukraine-Krieg und die Flüchtlinge aus der Ukraine stellte sich im Praxisvollzug die Frage, ob auch die Unterbringung von geflüchteten Menschen unter den Regelungsgehalt des § 61 Abs. 3 fällt. Dieses wurde von der obersten Bauaufsicht durch Erlass bejaht.

Diese Auslegung soll nun durch die im Entwurf enthaltene Ergänzung gesetzlich verankert werden. Zudem soll der Anwendungsbereich für weitere Fälle, in denen Menschen in Niedersachsen Schutz suchen, ausgeweitet werden. Der neu hinzugefügte Begriff „schutzsuchender“ beinhaltet jede Art von Krise, in der Menschen Hilfe bedürfen, wie beispielsweise Trockenheit, Kälte, Hochwasser und Flüchtlingsströme.

Ergebnis der Verbandsbeteiligung:

Der Sozialverband Deutschland und die AGKSV unterstützen die Ausweitung des Anwendungsbereiches auf die Unterbringung „schutzsuchender Menschen“.

Zu Nummer 11 (§ 62):

Aufgrund der Anregungen der AGKSV in der Verbandsbeteiligung erscheint für die mit dem neuen § 85 a ermöglichten Erleichterungen zu Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen eine Überprüfbarkeit durch die Bauaufsichtsbehörden auf Vereinbarkeit mit dem öffentlichen Baurecht nicht leistbar. Deshalb sieht der vorliegende Gesetzentwurf für Baumaßnahmen mit Erleichterungen nach § 85 a die Zulassung über das in § 62 verankerte sogenannte Mitteilungsverfahren für sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen vor. Da dieses bislang nur für bestimmte Baumaßnahmen in bestimmten Gebieten, die durch einen Bebauungsplan festgelegt sind, möglich ist und aufgrund des Gesetzentwurfs nun auch für bestimmte Baumaßnahmen im Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB und im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB eine Genehmigungsfreistellung erfolgen soll, sind an mehreren Stellen im Gesetz Anpassungen vorzunehmen. Dies betrifft insbesondere den § 62, um auch im Mitteilungsverfahren die Beteiligung der Gemeinden aufgrund des § 36 BauGB hierbei zu berücksichtigen.

Buchstabe a

Es handelt sich dabei um eine redaktionelle Anpassung in Absatz 1 Satz 1 zur Einführung der Abkürzung „BauGB“ für „Baugesetzbuch“.

Buchstabe b

Der neue Absatz 1 a beinhaltet neue verfahrensrechtliche Erleichterungen zum einen für Umbaumaßnahmen nach § 85 a und zum anderen für den zwischen Bund und Ländern im November 2023 vereinbarten „Bau-Turbo-Pakt“.

Satz 1 verpflichtet nach Nummer 1, dass für eine Baumaßnahme mit Erleichterungen nach § 85 a Abs. 1 ein Mitteilungsverfahren nach § 62 durchzuführen ist. Satz 2 regelt, dass die Nutzungsänderung des obersten Dachgeschosses eines Gebäudes zu Wohnzwecken im Anwendungsbereich des § 34 BauGB sowie die damit verbundene Errichtung von Dachgauben im Mitteilungsverfahren unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 zugelassen werden, wenn der Brutto-Rauminhalt der neu hinzukommenden Dachgauben insgesamt nicht mehr als ein Drittel des Brutto-Rauminhalts des bestehenden Dachgeschosses beträgt. Nach Satz 3 gilt dies jedoch nicht für Sonderbauten nach § 2 Abs. 5, da für diese das reguläre Baugenehmigungsverfahren nach § 64 erforderlich ist.

Bisher ist der Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken nur im Bereich bestimmter, qualifizierter Bebauungspläne dem Mitteilungsverfahren zugewiesen, wenn der Ausbau den Festsetzungen des für den Bereich maßgeblichen Bebauungsplans entspricht. Außerhalb von Bebauungsplangebieten ist dagegen ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach § 63 oder - soweit durch den Dachgeschossausbau das Gebäude zu einem Sonderbau wird - das reguläre Baugenehmigungsverfahren nach § 64 erforderlich. Dieses soll nun geändert werden, damit auch in Ortsteilen nach § 34 BauGB ein Dachgeschossausbau genehmigungsfrei ist und nur dem Mitteilungsverfahren unterliegt.

In Ortsteilen nach § 34 BauGB hat der Dachgeschossausbau regelmäßig keine Auswirkungen auf das Tatbestandsmerkmal „Einfügen“ hinsichtlich des Maßes baulicher Nutzung, da sich die Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert. Aufgrund der neuen Regelungen zur erforderlichen Bestätigung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Dachgeschossausbaus durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde ist das Risiko für städtebauliche Missstände gering.

Buchstabe c

Doppelbuchstabe aa

Aufgrund des Einfügens des neuen Absatzes 1 a ist auch im einleitenden Satzteil des Absatzes 2 für die Voraussetzungen die Ergänzung der Verweisung um diesen Absatz 1 a erforderlich.

Doppelbuchstabe bb

Aufgrund der notwendigen, erheblichen Ergänzungen für den neuen Absatz 1 a wird Nummer 1 neu gefasst und es werden die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für Baumaßnahmen in Bebauungsplänen nach Absatz 1 und die neu hinzugekommenen Baumaßnahmen nach Absatz 1 a innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB sowie die im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB dargelegt.

Doppelbuchstabe cc

Dreifachbuchstabe aaa

Die Voraussetzungen des § 62 Abs. 2 sollen nach Einfügen des neuen Absatzes 1 a nicht mehr nur bei den in Absatz 1 näher bezeichneten Baumaßnahmen innerhalb der durch Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB festgesetzten Baugebiete vorliegen, sondern nunmehr auch bei den in Absatz 1 a aufgeführten Baumaßnahmen im Anwendungsbereich der §§ 34 und 35 BauGB. Aus diesem Grund ist bei der Voraussetzung für die Bestätigung über die gesicherte Erschließung im Sinne des Baugesetzbuchs die Angabe „des § 30 Abs. 1 oder 2“ zu streichen.

Dreifachbuchstabe bbb

Die Ergänzung „bei Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“ in Nummer 3 Buchst. b ist aufgrund des neuen Absatzes 1 a erforderlich. Zudem kann die vorher eingeführte Abkürzung für das Baugesetzbuch hier genutzt werden.

Doppelbuchstabe dd

In Nummer 4 werden die Worte „und, soweit erforderlich, die Eignung der Rettungswege nach § 33 Abs. 2 Satz 3 Halbsatz 2“ gestrichen, da die Rettungswege nicht mehr für Baumaßnahmen, die im Mitteilungsverfahren zugelassen werden, geprüft werden sollen.

Buchstabe d

Aufgrund des neuen Absatzes 1 a sind auch in Absatz 3 Anpassungen erforderlich.

Doppelbuchstabe aa

In Satz 1 wird zu der Verweisung auf Absatz 1 die Verweisung auf Absatz 1 a ergänzt.

Doppelbuchstabe bb

Satz 5 wird sowohl deshalb neu gefasst, weil Anpassungen an den neuen Absatz 1 a vorzunehmen sind, als auch wegen der entfallenen Bescheinigung über die Eignung der Rettungswege. In den Fällen des Absatzes 1 a Nr. 2 kann für die Nutzungsänderung und die Änderung des Dachgeschosses die Prüfung von bautechnischen Nachweisen erforderlich sein. Hingegen sollen die bautechnischen Nachweise für Baumaßnahmen, die Erleichterungen nach § 85 a beinhalten, nicht durch die Bauaufsichtsbehörde geprüft werden.

Buchstabe e

Doppelbuchstaben aa, bb und cc

In Absatz 4 wird der bisherige Satz 1 gesplittet, damit klargestellt ist, dass eine Bauherrin oder ein Bauherr, die oder der bei dem eigenen Bauvorhaben als Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser tätig wird, die entsprechende Qualifikation haben muss, aber nicht gegen Haftpflichtgefahren versichert sein muss. Die folgenden Satznummerierungen verschieben sich, und die Verweisung im neuen Satz 7 ist anzupassen. Zudem ist im neuen Satz 1 der neue Absatz 1 a aufzunehmen.

Buchstabe f

Die Streichungen sind in Absatz 5 aufgrund des neuen Absatzes 1 a erforderlich. Im Übrigen siehe Ausführungen zu Buchstabe c Doppelbuchst. cc Dreifachbuchst. aaa.

Buchstabe g

In Absatz 6 sind Ergänzungen aufgrund des neuen Absatzes 1 a erforderlich, die in dem neuen Satz 2 formuliert sind. In dem neuen Satz 1 kann die Abkürzung für das Baugesetzbuch genutzt werden. Mit dem neuen Satz 2 wird konform zu § 36 BauGB geregelt, dass die Gemeinde, wenn sie nicht selbst die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde wahrnimmt, nach den Vorgaben des § 36 BauGB der Bauaufsichtsbehörde zu erklären hat, ob sie ihr Einvernehmen zu Baumaßnahmen nach Absatz 1 a, die innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB oder im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB vorgesehen sind, erteilt. Da das Mitteilungsverfahren bisher nur für Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans möglich war, bedurfte es gemäß § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB einer solchen Regelung nicht.

Buchstabe h

Doppelbuchstaben aa und bb

Auch in Absatz 7 sind Ergänzungen aufgrund des neuen Absatzes 1 a erforderlich, die in den neuen Sätzen 2 und 3 formuliert sind. Die Zwei-Monats-Frist ergibt sich aus § 36 Abs. 2 BauGB. Im Übrigen siehe Ausführungen zu Buchstabe g.

Buchstabe i

Wie bereits oben dargelegt, ist im Mitteilungsverfahren nicht mehr die Eignung der Rettungswege darzulegen. Da mit dem neuen Absatz 1 a, wie bereits oben ausgeführt, auch Baumaßnahmen, die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sind, durch das Mitteilungsverfahren zugelassen werden können, ist gemäß § 36 BauGB über die planungsrechtliche Zulässigkeit im Einvernehmen mit der Gemeinde durch die Bauaufsichtsbehörde zu entscheiden. Die Bestätigung hierüber muss ebenfalls vor Baubeginn vorliegen.

Buchstaben j und k

Absatz 10 sieht derzeit für Bauherrinnen und Bauherren eine Wahlmöglichkeit vor. Wenn eine Baumaßnahme nach den Vorschriften des § 62 genehmigungsfrei ist, können Bauherrinnen und Bauherren verlangen, dass für die Baumaßnahme das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach § 63 durchgeführt wird.

Von allen Seiten wird angemahnt, dass Baumaßnahmen schneller realisiert werden können müssen. Aus diesem Grund hat der Landtag mit Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 732) die Genehmigungsfreiheit von Wohngebäuden in Gebieten mit Bebauungsplänen nochmals ausgeweitet. Das in § 62 geregelte sogenannte Mitteilungsverfahren ist ein geeignetes Mittel für eine Beschleunigung von Verfahren. Aus diesem Grund hat die AGKSV im Rahmen der Verbandsbeteiligung angeregt, die Wahlmöglichkeit zu streichen. Diese Wahlmöglichkeit widerspricht auch aus Sicht der Landesregierung dem Grundsatz der Deregulierung.

Ergebnis der Verbandsbeteiligung:

Mehrere Verbände befürworten die im ersten Entwurf vorgeschlagenen Regelungen im Zusammenhang mit der „Umbauordnung“. Der Baugewerbeverband Niedersachsen sieht darin einen weiteren Mosaikstein zur Reduzierung der Wohnungsknappheit und unterstützt die Vorschläge. Die Landesvereinigung Bauwirtschaft hält die Vereinfachung für sehr sinnvoll, weil der Ausbau eines Dachbodens bisher durch das erforderliche Baugenehmigungsverfahren nicht realisiert wurde. Die Architektenkammer Niedersachsen begrüßt den Vorschlag und regt zudem an, die Begrenzung auf „Wohnzwecke“ entfallen zu lassen, um das Bauen im Bestand auch für andere Nutzungsarten zu erleichtern. Der Bund Deutscher Landschaftsarchitek:innen sieht in der vorgeschlagenen Änderung neue Anreize zur Verdichtung, die einerseits wegen geringerer Flächenversiegelung wünschenswert sei, allerding unter dem Sicherheitsaspekt als nachteilig zu bewerten sei.

Die Ingenieurkammer Niedersachsen sieht in der geplanten Regelung eine sinnvolle Maßnahme zur Erleichterung der Nachverdichtung insbesondere zu Wohnzwecken. Sie regt an, § 62 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 um die Baugebiete der §§ 5 bis 7 BauNVO zu erweitern, da auch hier typischerweise ein hoher Grad an Wohnnutzung bestehe.

Die Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung lehnt die Vorschläge ab, weil dadurch die Entscheidung, ob dem Einfügegebot nach § 34 BauGB Rechnung getragen werde, aus der öffentlichen Verantwortung auf die private Entscheidungsebene verlagert werde.

Der Landesfeuerwehrverband Niedersachsen lehnt den Vorschlag ab. Das Entfallen der Prüfpflicht der Rettungswege nach § 62 sei aus fachlicher Sicht nicht geeignet, den Planungsprozess und die Bauausführung eines genehmigungsfreien Vorhabens wesentlich zu beschleunigen, es würden jedoch dazu zusätzliche erhebliche Risiken in Kauf genommen.

Zu Nummer 12 (§ 63):

Die Änderung ist Folge der Neuregelung in § 33 Abs. 2 Satz 3 (siehe zu Nummer 3).

Zu Nummer 13 (§ 65):

Buchstabe a

Doppelbuchstabe aa

Da für Baumaßnahmen, die Erleichterungen nach dem neuen § 85 a vorsehen, keine Prüfung der bautechnischen Nachweise durch die Bauaufsichtsbehörde erfolgen soll, ist in Absatz 2 Satz 1 Halbsatz 2 eine Anpassung vorzunehmen. Die Baumaßnahmen mit Erleichterungen nach § 85 a sollen, auch wenn sie unter den Prüfkatalog des Absatzes 3 fallen, nicht durch die Bauaufsichtsbehörde geprüft werden, da eine Überprüfung mangels nachprüfbarer Regelungen nicht möglich erscheint.

Doppelbuchstabe bb

In Satz 3 ist eine Korrektur erforderlich, da seit Einführung der elektronischen Kommunikation nur eine Entwurfsverfasserin oder ein Entwurfsverfasser die Mitteilung nach § 62 übermitteln darf und diese Person die Verantwortung für den Entwurf zu der Baumaßnahme hat.

Buchstabe b

Doppelbuchstabe aa

In Absatz 4 Satz 1 ist eine Anpassung aufgrund der Änderung in Absatz 2 erforderlich, siehe Buchstabe a.

Doppelbuchstabe bb

Im Zusammenhang mit der Konkretisierung der elektronischen Kommunikation bei der Übermittlung von Bauvorlagen durch das Gesetz vom 10. November 2021 wurden die bisher analogen Unterschrifterfordernisse in digitale Sicherungsmechanismen überführt. In der Praxis hat sich herausgestellt, dass es noch eines Belegs von der Tragwerksplanerin oder dem Tragwerksplaner gegenüber den Bauaufsichtsbehörden über die Erstellung von Nachweisen bedarf, die nicht von den Bauaufsichtsbehörden geprüft werden. Mit der im vorliegenden Gesetzentwurf enthaltenen Ergänzung im neuen Satz 2 des Absatzes 4 wird diesem Bedürfnis nach mehr Rechtssicherheit entsprochen.

Ergebnis der Verbandsbeteiligung:

Die Ingenieurkammer Niedersachsen begrüßt die vorgeschlagene Regelung und regt an, dass auch eine Erklärung über die Erstellung des Brandschutznachweises von der entsprechenden Person abgegeben werden müsse, um das Umgehen von § 65 NBauO auch in diesem Bereich einzuschränken. Zudem regt die Ingenieurkammer in Anlehnung an § 68 Abs. 3 Satz 3 LBO-NRW an, zudem von Tragwerksplanerinnen und Tragwerksplanern eine Bestätigung über die Umsetzung des Vorhabens gemäß der Planung zu verlangen, sofern es sich nicht um ein Verfahren mit behördenseitiger Prüfung handelt. Die Landesregierung hält aus Gründen der Deregulierung an dem bisherigen Vorschlag fest.

Zu Nummer 14 (§ 66):

Buchstaben a und b

Zusammen mit dem neuen § 85 a stellt der neue Satz 2 in § 66 Abs. 1 ein zentrales Regelungselement für das Bauen im Bestand durch die Stärkung des Instruments der Abweichung hierfür dar. Aufgrund der Komplexität der Regelungsbereiche im Bauordnungsrecht sowie der Vielfältigkeit der Einzelfälle ist ein Regelungsmechanismus sinnvoll, der - zusätzlich und neben dem § 85 a - den individuellen Einzelfall durch das Instrument der Abweichung ordnungsrechtlich abbildet. Diese Einschätzung wird auch von anderen Ländern geteilt. Baden-Württemberg und Bayern haben bereits eine entsprechende Regelung eingeführt.

Nach der bisherigen Regelung des § 66 NBauO stand es im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde, auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn Abweichungen von Anforderungen der oder aufgrund der Niedersächsischen Bauordnung erlassenen Verordnungen zuzulassen, wenn die Abweichungen unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen nach § 3 Abs. 1, vereinbar sind.

Diese Ermessensvorschrift führt in der Praxis zu den Fällen, dass Baumaßnahmen im Bestand häufig schwerer als notwendig umsetzbar sind. Dieser Praxis soll die neue Regelung entgegenwirken, nach der nun bei bestimmten aufgeführten Baumaßnahmen Abweichungen zuzulassen sind, also kein Ermessen mehr besteht. Die in Satz 1 aufgeführten Belange und Anforderungen müssen weiterhin gegeben sein.

Die in dem neuen Satz 2 aufgeführten Fälle sind Nutzungsänderungen und Baumaßnahmen, die der Modernisierung oder dem Erhalt bestehender Gebäude dienen, sowie Baumaßnahmen zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen (Innovationsklausel). Diese Innovationsklausel entspricht im Wesentlichen der Formulierung in der Bayerischen Bauordnung.

Buchstabe c

In dem neuen Satz 4 wird verdeutlicht, dass § 66 zu dem neuen § 85 a subsidiär ist. Das bedeutet, dass keine Abweichungsentscheidungen erforderlich sind, wenn der Regelungsmechanismus des § 85 a greift.

Ergebnis der Verbandsbeteiligung:

Die vorgeschlagenen Änderungen werden von der Architektenkammer Niedersachsen, der Ingenieurkammer Niedersachsen, dem Bund Deutscher Architektinnen und Architekten, Architects for Future Deutschland e. V., der Vereinigung der Prüfingenieure für Baustatik in Niedersachsen e. V. (VPI), dem Baugewerbeverband Niedersachsen und der Landesvereinigung Bauwirtschaft begrüßt. Mit der Ermessensreduzierung auf Null würden die unteren Bauaufsichtsbehörden in die Lage versetzt - so die Landesvereinigung Bauwirtschaft -, schnell zu entscheiden und dabei keine rechtliche Unsicherheit auf sich nehmen zu müssen. Auch aus Sicht der Ingenieurkammer Niedersachsen ist der Vorschlag ein wichtiger Schritt zur Schaffung von Rechtssicherheit für Planende und die Bauherrschaft.

Die VPI gibt zu beachten, dass auch beim Gebäudetyp E die Anforderungen der Standsicherheit und das Sicherheitsniveau entsprechend dem möglichen Gefahrenpotential nach den aktuell eingeführten technischen Baubestimmungen vollumfänglich eingehalten werden müssen. Die Ingenieurkammer Niedersachsen begrüßt die Öffnung der Niedersächsischen Bauordnung für neue Bau- und Wohnformen (wie „Tiny Houses“ und „Gebäudetyp E“) ausdrücklich. Bei Planung und Umsetzung seien selbstverständlich die Anforderungen an die Sicherheit, insbesondere an die Standsicherheit in Ansehung des individuellen Gefahrenpotentials, zu beachten. Den Bauvorlageberechtigten komme insoweit - gerade vor dem teils experimentellen Charakter der Vorhaben - eine besondere Rolle zu.

Die Architektenkammer Niedersachsen regt an, die Voraussetzungen für Abweichungen nach Absatz 2 nicht an die gesamten Anforderungen des Satzes 1 zu knüpfen, sondern in Anlehnung an § 56 Abs. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg nur eine Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen vorzuschreiben.

Zudem schlagen die Architektenkammer sowie die Ingenieurkammer vor, generell in Absatz 1 das Ermessen von „kann“ in „soll“ zu ändern.

Der Bund Deutscher Architektinnen und Architekten schlägt vor, die Erprobung neuer Bauformen unabhängig von ihrer Nutzungsart nicht nur auf den Wohnungsbau zu beschränken.

Die AGKSV sieht die beabsichtigten Regelungen sehr kritisch. Nicht richtig sei der Standort; Erleichterungen für den Umbau sollten in § 85 a konzentriert werden, und die Ermöglichung eines Gebäudetyps E sollte in einem separaten Paragrafen geregelt werden. Zudem sei die Norm zur Ermöglichung des Gebäudetyps E zu unbestimmt.

Die Landesregierung ist nach wie vor der Auffassung, dass bei bestimmten Bauvorhaben Abweichungsentscheidungen die Regel werden sollten. Der „Gebäudetyp E“ im Rahmen der Innovationsklausel ist von der Idee her ein Gebäude, das wesentlich einfacher gebaut wird, auf bestimmte Standards verzichtet und einen wichtigen Beitrag zum bezahlbaren Wohnen leisten wird. Die Abkehr von Standards, die nicht bauordnungsrechtlich eingeführt sind, ist vorwiegend zivilrechtlich in den abzuschließenden Verträgen relevant. Bauordnungsrechtlich eingeführte Standards können mit der Innovationsklausel nun leichter im Wege der Abweichungen reduziert werden.

Die Hinweise aus den Stellungnahmen der Verbände wurden dahin gehend aufgegriffen, dass der unbestimmte Begriff „praktischen“ und die Beschränkung auf den Wohnungsbau entfallen.

Zu Nummer 15 (§ 67):

Die auf Anregung der Architektenschaft im Jahr 2021 eingeführte Möglichkeit, den Standsicherheitsnachweis innerhalb eines Jahres nachzureichen, führt bei Verfahren, bei denen Baugenehmigungen eingeschlossen werden, in der Praxis wegen der feststehenden Frist zu Schwierigkeiten. Daher soll in den Verfahren, bei denen die baurechtlichen Genehmigungen inkludiert werden (z. B.

Verfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz), die Nachreichungsfrist in das Ermessen der Bauaufsichtsbehörde nach Absatz 3 Satz 1 gestellt werden.

Zu Nummer 16 (§ 69):

Hinsichtlich der Behandlung des Bauantrags gab es mit den seit dem 1. Januar 2022 geltenden Regelungen in Absatz 2 gewisse Auslegungsschwierigkeiten, sodass mit dem vorliegenden Gesetzentwurf eine „Nachjustierung“ vorgenommen wird.

Buchstabe a

Mit den Ergänzungen in Satz 2 wird klargestellt, dass diese Regelung ausschließlich auf die Vorprüfung Anwendung findet und die Aufforderung zur Mängelbehebung an die Bauherrin oder den Bauherrn über die bevollmächtigte entwurfsverfassende Person erfolgt.

Buchstabe b

Mit dem neuen Satz 5 wird klargestellt, dass neben der mit dem Gesetz vom 10. November 2021 eingeführten Rücknahmefiktion ein Bauantrag auch „aktiv“ von der Bauaufsichtsbehörde abgelehnt werden kann.

Ergebnis der Verbandsbeteiligung:

Die Vereinigung der Prüfingenieure für Baustatik in Niedersachsen e. V. begrüßt die Änderung in Satz 5 ausdrücklich.

Zu Nummer 17 (§ 70 a):

Bund und Länder haben sich am 6. November 2023 auf einen gemeinsamen „Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung“ verständigt. Der Pakt soll dafür sorgen, dass für eine befristete Zeit in Orten mit hohem Bedarf schneller Bauvorhaben geplant und umgesetzt werden können. Neben den zu diesem Zeitpunkt im Gesetzentwurf ohnehin schon vorgesehenen Regelungen wird entsprechend dem Pakt nun für bestimmte Baumaßnahmen, die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zu genehmigen sind, eine bundesweit weitgehend einheitliche, befristet geltende Genehmigungsfiktion zur zügigen Schaffung von Wohnraum aufgenommen.

Für die in Absatz 1 aufgeführten Baumaßnahmen gilt die Genehmigungsfiktion gemäß § 42 a des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG) mit den in Satz 1 genannten Maßgaben. In Satz 1 Nr. 1 werden die Fristen für das Baugenehmigungsverfahren genannt, die mit der Vorprüfungsfrist in § 69 Abs. 2 NBauO harmonieren. Die Genehmigungsfiktion tritt dann ein, wenn der Bauantrag mit den erforderlichen Bauvorlagen vollständig und ohne erhebliche Mängel vorliegt. Abzustellen für den Fristbeginn ist letztendlich auf die Entscheidungsreife des Antrags. Der Anwendungsbereich der Fälle für die Genehmigungsfiktion ist dabei auf bestimmte Baumaßnahmen beschränkt. Für Mobilfunkanlagen gilt die Genehmigungsfiktion unabhängig von der Art des Genehmigungsverfahrens.

Für Sonderbauten, die die Durchführung eines regulären Baugenehmigungsverfahrens nach § 64 NBauO mit einem umfangreicheren Prüfaufwand erfordern, soll verhindert werden, dass diese fingiert genehmigt werden oder vor Eintritt der Genehmigungsfiktion abgelehnt werden müssten. Mit Nummer 2 wird geregelt, dass in jedem Fall eine Bescheinigung nach § 42 a Abs. 3 VwVfG unverzüglich auszustellen ist. Es wird zudem klargestellt, dass der Inhalt der Baugenehmigung wiederzugeben ist und eine Rechtsbehelfsbelehrung nach § 58 der Verwaltungsgerichtsordnung enthalten sein muss.

In begründeten Einzelfällen ist es der unteren Bauaufsichtsbehörde – sofern die Schwierigkeit der Angelegenheit dies rechtfertigen würde - darüber hinaus möglich, die Frist aus § 42 a Abs. 2 Satz 1 VwVfG einmalig angemessen zu verlängern. Diese Systematik ergibt sich durch die direkte Verweisung auf § 42 a VwVfG, dessen grundsätzlicher Regelungsgehalt neben den im Gesetzentwurf spezifizierten Maßgaben unangetastet bleibt.

Nach Satz 2 soll die Genehmigungsfiktion nur für einen befristeten Zeitraum gelten, wenn der Bauantrag für die beantragte Baumaßnahmen entscheidungsreif bis zum 31. Dezember 2026 der unteren Bauaufsichtsbehörde vorliegt. Satz 3 stellt klar, dass der Entscheidungszeitraum auch die Prü-

fung des Nachweises der Standsicherheit beinhaltet, wenn nicht ein Antrag zum Nachreichen des Nachweises der Standsicherheit nach § 67 Abs. 3 gestellt wurde. Mit Satz 4 wird festgelegt, dass die Fristen nach Satz 1 neu beginnen, wenn die Prüfung des Bauantrags zu einer wesentlichen Änderung des Bauantrags führt oder die Bauaufsichtsbehörde während der Prüfung eine Aufforderung nach § 69 Abs. 2 Satz 4 versandt hat. In Satz 5 soll deklaratorisch der Rechtscharakter der Genehmigungsfiktion aus § 42 a Abs. 1 Satz 1 VwVfG und der Bescheinigung nach § 42 a Abs. 3 VwVfG klargestellt werden.

In Absatz 2 soll geregelt werden, dass Absatz 1 keine Anwendung findet, wenn die antragstellende Person vor Ablauf der Entscheidungsfrist gegenüber der Bauaufsichtsbehörde auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion verzichtet hat.

In Absatz 3 wird die in dem (Bund-Länder-) “Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung“ vereinbarte Vollständigkeitsfiktion bei Bauanträgen zum Mobilfunkausbau entsprechend ebenfalls zur Erprobung bis zum 31. Dezember 2026 aufgenommen.

Ergebnis der Verbandsbeteiligung:

Die Genehmigungsfiktion wird von zahlreichen Verbänden begrüßt (z. B. Haus & Grund Niedersachsen e. V., Baugewerbeverband Niedersachsen, Landesvertretung der Handwerkskammern Niedersachsen). Die Industrie- und Handelskammer Niedersachsen befürwortet eine Ausdehnung der Genehmigungsfiktion auch auf gewerbliche Baumaßnahmen. Der Bund Deutscher Architektinnen und Architekten befürchtet, dass diese Regelung, die sich auf Wohngebäude bezieht, einseitig zulasten ebenfalls dringlich zu bearbeitender Antragsverfahren wie z. B. Schulbauvorhaben gehen werde und kontraproduktiv sei. Die Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung stuft den Vorschlag kritisch ein, weil durch den Eintritt der Genehmigungsfiktion suggeriert werde, dass eine Übereinstimmung mit dem Bauordnungsrecht und auch eine Gefahrenfreiheit der Baumaßnahme bestünde, was nicht der Fall sei.

Die Architektenkammer Niedersachsen und die Ingenieurkammer Niedersachsen gehen davon aus, dass sich die Regelung in der Praxis eher kontraproduktiv auswirken werde, weil die Vorschrift durch die Verlängerungsmöglichkeit und die Regelung zum Neubeginn der Frist bei Nachforderungen faktisch leerlaufen werde; der Vorschlag sollte daher nach Auffassung der beiden Kammern gestrichen werden. Zudem sei es in Anbetracht der Personalsituation in der Verwaltung wenig praxisnah, solche Fristen überhaupt vorzusehen.

Die AGKSV lehnt die Einführung einer Genehmigungsfiktion strikt ab. Es handele sich um ein Placebo, das schädlich wirke. Es sei eine Scheinlösung, weil mit einer verfahrensrechtlichen Änderung eine Beschleunigung für einen Prozess herbeigeführt werden solle, dessen „Langsamkeit“ nicht durch das Verfahrensrecht bedingt sei. Die Gründe lägen an den materiellen Vorgaben, den ungenügenden, unvollständigen Bauanträgen und am fehlenden Fachpersonal auf Bauherrenseite wie in den Behörden. Folge wäre, dass die derzeitige Servicekultur in den Bauaufsichtsbehörden, wonach im Wege der Beratung Anträge „gängig“ gemacht werden würden, zwangsweise zurückgefahren werde müsse. Im Ergebnis dürfte das zu Verlängerungen des Bauprozesses insgesamt führen und die Gebührenlast bei den Antragstellerinnen und Antragstellern erhöhen. Dieses gelte insbesondere bei Mobilfunkanlagen. Zudem wäre die Einführung einer Genehmigungsfiktion kontraproduktiv zu einem funktionsfähigen und leistbaren System für die Zusammenarbeit zwischen bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern und Genehmigungsbehörden. Bei Festhalten an der Genehmigungsfiktion könnte die Frist auch erst mit Vorlage einer geprüften Statik beginnen und sollte die Wahlmöglichkeit in § 62 Abs. 10 NBauO gestrichen werden. Die AGKSV vertritt die Auffassung, dass derjenige, der in einem Mitteilungsverfahren nach § 62 bauen kann, nicht eine Baugenehmigung nach § 63 fordern kann.

Die Landesregierung hat Verständnis für die Kritik, setzt aber die im Bund-Länder-Pakt („Bau-Turbo“) enthaltenen Festlegungen um und hält daher an der Einführung einer Genehmigungsfiktion fest. Sie greift den Vorschlag der AGKSV auf und schlägt die in Nummer 11 enthaltene Streichung des § 62 Abs. 10 vor.

Der in dem ursprünglichen Absatz 3 enthaltene Vorschlag wird von den Verbänden VATM und bitkom begrüßt. VATM regt an klarzustellen, dass die Genehmigungsfiktion unabhängig davon gilt, ob es sich um ein vereinfachtes Verfahren oder das normale Verfahren handelt. Durch die Verweisung

auf die Absätze 1 und 2 bestehe die Gefahr, dass diese als Verweisung auf Verfahren nur im vereinfachten Verfahren ausgelegt werde, da nur diese in dem in Bezug genommen Absatz 1 erwähnt würden. Diese Anregung wird aufgegriffen.

Zudem schlägt der Verband VATM vor, dass die Genehmigungsfiktion mit einer vierwöchigen Vollständigkeitsfiktion kombiniert wird. Auch diese Anregung wurde aufgegriffen, weil sie im Bund-Länder-Pakt enthalten ist. Diese Regelung ist in Absatz 3 enthalten.

Zu Nummer 18 (§ 73 a):

Das Instrument der Typengenehmigung spielte in der Praxis bislang keine nennenswerte Rolle, obwohl in den meisten Bauordnungen der Länder - wie auch in Niedersachsen - eine solche Genehmigungsform enthalten ist. Sowohl das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ auf Bundesebene als auch das niedersächsische „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ sprechen sich für eine Stärkung der Typengenehmigung aus. Damit verbunden ist das Ziel, dass Typengenehmigungen aus einem Bundesland auch in anderen Bundesländern gelten. Dies kann dann zur Folge haben, dass bestimmte Anforderungen aus Niedersachsen, die in anderen Bundesländern niedriger sind, beispielsweise hinsichtlich der Barrierefreiheit, durch die Typengenehmigung anderer Länder faktisch in Niedersachsen nicht eingehalten werden. Auf der anderen Seite kann man das Instrument der Typengenehmigung nicht durch eine gegenseitige Anerkennung stärken wollen und gleichzeitig die Vereinbarkeit mit dem niedersächsischen Recht fordern. Denn wenn die Genehmigungen anderer Länder dem niedersächsischen Recht entsprechen müssen, um akzeptiert zu werden, würde es vermutlich keine Fälle von Anerkennungen der Typengenehmigungen anderer Länder geben.

Ergebnis der Verbandsbeteiligung:

Der Verband Haus & Grund, der Baugewerbeverband Niedersachsen, die Landesvereinigung Bauwirtschaft, die Vereinigung der Prüfingenieure für Baustatik in Niedersachsen e. V. und die Vereinigung für Stadt -, Regional- und Landesplanung begrüßen die vorgeschlagene Regelung. Der Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e. V. regt an, diese Regelung zunächst auf das serielle Bauen mit dem Ziel der Schaffung von günstigem Wohnraum zu beschränken und eine Ausweitung auf alle Gebäudenutzungen erst vorzunehmen, wenn die Erfahrungen aus dem Wohnungsbau gezeigt haben, dass aus dieser Erleichterung keine negativen baukulturellen Folgen zu erwarten seien.

Der Bund Deutscher Architektinnen und Architekten unterstützt die vorgeschlagene Ergänzung nicht, sofern keine bundesweite Harmonisierung und somit Gleichstellung von Planungsgrundlagen geschaffen würden. Zudem führe eine einseitige Einführung zu einer Ungleichbehandlung. Der Blinden- und Sehbehindertenverband Niedersachsen e. V. befürchtet, dass mit der Anerkennung von Typengenehmigungen anderer Bundesländer die Barrierefreiheit umgangen wird. Der Verband fordert eine Regelung, dass die in der Niedersächsischen Bauordnung enthaltene Regelung zur Barrierefreiheit als unabdingbar bei Neubauten vorausgesetzt wird. Der Landesfeuerwehrverband Niedersachsen weist darauf hin, dass durch die Anerkennung von Typengenehmigungen anderer Bundesländer künftig erheblich von niedersächsischen Standards abweichende Bauausführungen insbesondere bei den Rettungswegen denkbar wären.

In der Tat wären vom niedersächsischen Recht abweichende Standards anderer Bundesländer denkbar. Diese wären aber hinzunehmen, wenn das Instrument der Typengenehmigung stärker als bisher in Anspruch genommen werden soll. Die Landesregierung hält an der Anerkennung von Typengenehmigungen fest, weil sie dem Bund-Länder-Pakt („Bau-Turbo“) entspricht. Eine Einschränkung, dass die Anerkennung von Typengenehmigungen unter dem Vorbehalt des Einhaltens von Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung erfolgt, widerspräche einer uneingeschränkten Anerkennung von Typengenehmigungen anderer Bundesländer und der zwischen Bund und Ländern geschlossenen Vereinbarung.

Zu Nummer 19 (§ 75):

Buchstaben a und b

Absatz 5 Sätze 1 bis 4 verfolgt konsequent das Ziel, dass im Zuge der Aufstellung genehmigungspflichtiger fliegender Bauten das Prüfbuch bei der örtlich zuständigen Bauaufsichtsbehörde vorgelegt werden muss und die Bauaufsichtsbehörde dies auch bestätigt. Die Eintragung des Verzichts

auf die Gebrauchsabnahme wird in anderen Ländern bereits gefordert und löst keine eigenständigen Gebühren aus. Die Sätze 3 und 4 der bisherigen Fassung werden in der Reihenfolge getauscht und entsprechen so dem behördlichen Ablauf. In dem neuen Satz 4 wird die Dokumentation des Verzichts einer Gebrauchsabnahme zusätzlich aufgenommen.

Zu Nummer 20 (§§ 85 a und 85 b):

Zu § 85 a:

Mit dem vorliegenden Gesetz soll der Umbau im Bestand erleichtert werden, damit die vorhandene Bausubstanz möglichst lange sinnvoll genutzt werden kann und Gebäudeabrisse möglichst vermieden werden. Das für Bauen zuständige Ministerium hat deshalb unter Beteiligung verschiedener Akteure aus der Praxis mehrere Workshops durchgeführt, um Hemmnisse aufzuzeigen, die den Umbau im Bestand erschweren. Es wurde dabei deutlich, dass insbesondere bei Änderungen wie z. B. Aufstockungen und dem Einziehen von neuen Wänden, an Schnittstellen zwischen alter Bausubstanz und neu hinzukommenden Bauteilen Schwierigkeiten bezüglich der jeweils geltenden Anforderungen bestehen. Diese Schwierigkeiten resultieren insbesondere aus dem technischen Regelwerk, das sich im Laufe der Jahrzehnte verändert hat. Mehrere Bausteine des vorliegenden Gesetzentwurfs tragen dazu bei, den Umbau und die Nutzungsänderungen zu erleichtern. Ergebnis ist eine gut ausbalancierte „Umbauordnung“, die in die Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung integriert wird.

Der neue § 85 a stellt das zentrale Regelungselement für Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen dar. In dieser Regelung werden Standards deutlich abgesenkt, um den Umbau zu vereinfachen und Kosten zu senken.

Absatz 1 basiert auf dem Leitgedanken, dass ein Gebäude nach dem Umbau nicht mehr können muss als vorher, mit Ausnahme der CO_2-Reduzierung. Im Fall einer baulichen Änderung oder Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes werden an die vorhandenen und neuen Bauteile, insbesondere Wände, Stützen, Decken, Böden, Dächer und Treppen, keine höheren Anforderungen gestellt, als sie im Bestand vorhanden sind.

Dies bedeutet, dass künftig der vorhandene („alte“) Teil des Gebäudes beim Umbau nicht mehr zwingend ertüchtigt zu werden braucht und auch die neuen Teile des Gebäudes nicht zwingend den neuen Standards zu entsprechen brauchen. Absatz 1 ermöglicht, für bestimmte neue Bauteile ein geringeres Niveau hinsichtlich der Anforderungen einzuhalten, als nach heutigem Anforderungsstandard erforderlich wäre. Der Genehmigung von Abweichungen nach § 66 bedarf es daher nicht. Sie sind demnach bereits von Gesetzes wegen erlaubt.

Als einzige Grundregel gilt, dass die vorhandenen und neuen tragenden Bauteile geeignet sind, zusätzlich entstehende Lasten aufzunehmen, und der Brandschutz gewährleistet ist. Dabei müssen aber nicht die zur Konkretisierung der §§ 12 und 14 ergangenen Vorschriften im Einzelnen für die Bauteile erfüllt sein. Es folgt demnach in der Spezialregelung des § 85 a bewusst eine Abkopplung von der Verpflichtung, bestimmtes neues Regelwerk einzuhalten. Diese gesetzliche Abkopplung ist neu und löst sich von den bisherigen Strukturen gesetzlicher und untergesetzlicher Vorgaben bis hin zu technischen Baubestimmungen. Diese Neuausrichtung basiert auf dem Grundgedanken, dass die Vielzahl staatlicher Vorgaben inzwischen als so hemmend angesehen wird, dass in vielen Bereichen Umbauten gar nicht erst begonnen werden.

Diese Neuausrichtung folgt auch dem Gedanken, dass Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser im Zusammenwirken mit Fachkundigen im Bereich der Tragwerksplanung und des Brandschutzes verantwortungsvoll planen und bauen. Es soll mit dem in § 85 a verfolgten Konzept daher bewusst der Verantwortungsbereich der Bauherrinnen und Bauherren sowie der Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern gestärkt werden.

Dieses ist aus Sicht der Landesregierung auch deshalb verantwortbar, weil die Bauherrinnen und Bauherren sowie die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser durch zivilrechtliche Verträge und versicherungsrechtliche Aspekte an vielen Stellen bereits Vorgaben zu erfüllen haben, die kein Handeln in einem luftleeren Raum zur Folge haben. Zudem existiten im zivilrechtlichen Bereich eine Vielzahl von Normen, die für Planung und Bau herangezogen werden können. Im Kern führt der Regelungsvorschlag dazu, dass der Staat seine eigenen Vorgaben und Kontrollen zurückführt.

In Absatz 2 werden Ausnahmen vom Anwendungsbereich des Absatzes 1 festgelegt.

Absatz 3 legt für die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser eine Dokumentationspflicht fest. Es ist in den Bauvorlagen darzustellen, inwieweit die von der Baumaßnahme betroffenen und neuen Bauteile die Anforderungen der zur Konkretisierung der §§ 12 und 14 ergangenen Vorschriften im Einzelnen nicht erfüllen. Damit beschränkt sich die Dokumentationspflicht nur auf diese Kernbereiche, nicht auf sonstiges technisches Regelwerk, von dem abgewichen wird.

In Absatz 4 wird deutlich gemacht, dass Anforderungen an Gebäude und Bauteile zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung aufgrund anderer Rechtsvorschriften unangetastet bleiben.

In Absatz 5 werden weitere Maßgaben zur Anwendung getroffen. Es wird festgelegt, dass für Baumaßnahmen nach Absatz 1 ein Mitteilungsverfahren durchzuführen ist. Es gibt folglich keine Baugenehmigung für Baumaßnahmen mit diesen Erleichterungen. Damit tragen die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser für ihr Handeln die volle Verantwortung. Der Staat zieht sich auch hier zurück. Dieses wird als verantwortbar angesehen, weil - auf Vorschlag der Ingenieurkammer Niedersachsen - nur Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser nach § 53 Abs 3 Nrn. 1 bis 3 für diese Baumaßnahmen bauvorlageberechtigt sind. Nachweise für die Standsicherheit sind von Tragwerksplanerinnen und Tragwerksplanern nach § 65 Abs. 4 und Nachweise für den Brandschutz sind von Personen zu erstellen, die nach § 53 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 berechtigt sind.

Von der ursprünglich im Entwurf vorgesehenen Befugnis der Bauaufsichtsbehörden, bei erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit zusätzliche Anforderungen zu stellen, wurde vor dem Hintergrund der Kritik der kommunalen Spitzenverbände abgesehen; ein Einschreiten aufgrund des § 79 NBauO ist dennoch möglich. Die Landesregierung ist davon überzeugt, dass durch die Streichung dieses Vorschlages Umbaumaßnahmen in der Verantwortung der am Bau Beteiligten zügiger durchgeführt werden können.

Ergebnis der Verbandsbeteiligung:

Aus den Stellungnahmen nahezu aller Verbände ergibt sich eine grundsätzliche Zustimmung zu der vorgeschlagenen Regelung. Die Landesvertretung der Handwerkskammern Niedersachsen hebt hervor, dass durch die geplanten Änderungen das Bauen tatsächlich leichter, schneller und auch günstiger werden könne. Das gelte etwa für Bautätigkeiten an bestehenden Decken, Wänden oder Treppen. Hier galten nach Auffassung der Handwerkskammern bisher zum Teil schwergängige und komplizierte Regelungen, die oft zu extremen Verteuerungen und somit auch zum Fallenlassen ganzer Sanierungsmaßnahmen führten. Wenn alle Maßnahmen dem heutigen technischen Standard entsprechen müssten, sei dies oftmals kaum in einem wirtschaftlich vernünftigen Rahmen umsetzbar. Auch der Baugewerbeverband Niedersachsen begrüßt das zentrale Element der Änderungen vorbehaltlos. Die Anzahl der Aufstockungen und Dachgeschossausbauten werde sich insbesondere im innerstädtischen Bereich spürbar erhöhen. Auch aus Sicht der Landesvereinigung Bauwirtschaft könnten Probleme, die sich mit Blick auf den Brandschutz stellen, ohne Gefährdung für Leib und Leben der Bewohnerinnen und Bewohner gelöst werden. Die Landesvereinigung macht anhand von Beispielen deutlich, dass durch die Neuregelung nicht nachvollziehbare Bürokratie verhindert werde und Kosten gespart würden.

Die Architektenkammer Niedersachsen, der Bund Deutscher Architektinnen und Architekten und Architects for Future e. V. unterstützen die Regelung als zentrales Element zur Erleichterung des Bauens im Bestand. Sie kritisieren die - im ersten Entwurf enthaltene - Regelung des Absatzes 3 als nicht praxistauglich. Mit der vorgeschlagenen Regelung müsste die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser mit einem „Röntgenblick“ jedes bestehende Bauteil exakt hinsichtlich sämtlicher bauordnungsrechtlichen Qualitäten erfassen, prüfen und bewerten und die Abweichungen zu den aktuellen Anforderungen darstellen. Hierzu wären sehr umfangreiche, aufwändige und kostenintensive Bauteilerfassungen, -öffnungen und -untersuchungen erforderlich, die den Sinn der Vorschrift deutlich entwerten würden und teilweise technisch nicht leistbar sind (z. B. Ermittlung des Schallschutzstandards alter Treppen). Aufgrund der Stellungnahmen wurde die Dokumentationspflicht beschränkt auf die Themen Standsicherheit und Brandschutz.

Aus Sicht des Bundes Deutscher Architektinnen und Architekten ist das hohe Gut der Sicherheit in Absatz 1 Satz 2 ausreichend gewürdigt und zielführend und erlaubt die Weiterentwicklung des Bestands mit Augenmaß.

Die Ingenieurkammer Niedersachsen sieht in der Vereinfachung und Beschleunigung von Bauverfahren ein wichtiges Anliegen. Sie regt wegen der hohen Anforderungen, die an die planenden Personen gestellt werden, an, dass für Vorhaben nach § 85 a nur Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser nach § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 und 3 bauvorlageberechtigt sind. Dieser Vorschlag wird aufgegriffen.

Die Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung befürwortet die Erleichterungen grundsätzlich, sieht aber Gefahren dann, wenn der Baustandard des Bestandes auch für die Aufstockungs- und Umbaumaßnahmen gilt. Hier würde sich die Frage stellen, ob damit ein ausreichender Brand- und Schallschutz gesichert werden könne.

Die Vereinigung der Prüfingenieure für Baustatik in Niedersachsen e. V. (VPI) begrüßt ausdrücklich die mit den Änderungen geplanten Erleichterungen für Umbauten und Aufstockungen, insbesondere im Wohnungsbau, soweit hierdurch nicht das Sicherheitsniveau über ein vertretbares Maß hinaus abgesenkt werde. VPI weist darauf hin, dass nach der geplanten Regelung auch neue Stahlbetonbauteile nur die zum Zeitpunkt der Errichtung des Bestands geforderten Betondeckungen über der Bewehrung aufweisen müssten, was nachweislich sowohl zur Einhaltung von Brandschutzanforderungen als auch zur Vermeidung von Korrosionsschäden am Stahl nicht ausreichend sei. Zudem sei ein Nachweis für Schneeaufhäufungen auf Nachbargebäuden explizit aufzuführen.

Der Verband der Wohnungswirtschaft (vdw) regt an, die Regelungen des § 85 a auch auf Hochhäuser auszuweiten. Diese Anregung wurde aus den oben genannten Gründen nicht aufgegriffen.

Nach Auffassung des Verbandes Wohneigentum Niedersachsen e. V. sollten Anbauten einbezogen werden, so z. B. der Anbau eines Raumes oder die Erweiterung einer Wohnung. Auch die Architektenkammer Niedersachsen empfiehlt, Anbauten bis zu 25 % der Grundfläche mit einzubeziehen. Der Bund Deutscher Architektinnen und Architekten lehnt den Vorschlag mit Blick auf die Auswirkungen ab und sieht eine Anpassungsnotwendigkeit nicht zwingend. Aktuelle Vorschriften seien bei Anbauten deutlich unproblematischer zu erfüllen als bei Aufstockungen.

Der Landesfeuerwehrverband Niedersachsen stimmt dem Herabsenken des bisherigen Sicherheitsniveaus für die Eigen- und Fremdrettung von in Gebäuden im Brandfall betroffenen Personen sowie für die Arbeitsbedingungen der Feuerwehreinsatzkräfte nicht zu. Die Beibehaltung der bestehenden Bauteilanforderungen in den Fällen des § 85 a des Gesetzentwurfs führe zu einer uneinheitlichen und im Einsatz für die Feuerwehr nicht mehr kalkulierbaren Beurteilung von Gebäuden. Den betreffenden Gebäuden könne äußerlich nicht mehr angesehen werden, wie lange sie der Brandausbreitung widerstehen und wann gegebenenfalls die Tragfähigkeit der Konstruktion gefährdet sei.

Die AGKSV begrüßt, dass für die Umbauordnung ein eigener Paragraf eingeführt wird, weist zugleich auf zahlreiche und schwerwiegende Bedenken aus der Praxis hin und stellt einen tauglichen Vollzug infrage. Sie vertritt die Auffassung, dass es häufig kompliziert und problembehaftet sein wird, den konkreten Bestand als Bezugspunkt zu nehmen. Sie bittet daher um Prüfung, ob Mindeststandards für die jeweilige Kategorie (Wohnen, Gewerbe, Industrie etc.) anhand eines konkreten Standards festgelegt werden könnten. Die AGKSV erklärt sich bereit, Standardabsenkungen beim Brandschutz mitzutragen. Mindeststandards seien aber notwendig klarzustellen.

Aus Sicht der AGKSV dürfe die Verantwortung nicht auf die Bauaufsichtsbehörden verschoben werden; die Verantwortung müsse voll und ganz bei den Bauherrinnen und Bauherren, Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern verbleiben. Sie hätten die Beweislast dafür, dass keine (erheblichen) Gefahren für Leben und Gesundheit bestehen. Dieser Auffassung schließt sich die Landesregierung an.

Der Niedersächsische Landkreistag plädiert dafür, den gesamten Umbau nach § 85 a genehmigungsfrei, besser noch verfahrensfrei zu stellen. Diese Anregung wird hinsichtlich der Genehmigungsfreiheit aufgegriffen.

Zu § 85 b:

Die Regelung des neuen „§ 85 b Ortsveränderliche Wohngebäude“ soll einen Bestandsschutz für rechtmäßig errichtete ortsveränderliche kleine Wohngebäude, wie „Mobile Tiny Houses“, schaffen, wenn diese später an einem anderen Ort aufgestellt werden sollen. Der Bestandsschutz soll sich auf die grundstücksunabhängigen, das Gebäude selbst betreffenden Regelungen beziehen, wie beispielsweise Regelungen zu Wänden, Fenstern, Aufenthaltsräumen. Ziel der Regelung ist, dass im Fall einer späteren Aufstellung des Wohngebäudes an einem anderen Ort in dem auch dann erforderlichen bauaufsichtlichen Verfahren keine zusätzlichen grundstücksunabhängigen Anforderungen gestellt werden. Die Bauaufsichtsbehörde kann allerdings nach § 85 Abs. 2 eine Anpassung verlangen, wenn dies aus Gründen der öffentlichen Sicherheit, insbesondere der Gefährdung von Leben und Gesundheit, erforderlich ist. Hinsichtlich der in Satz 1 Nr. 2 angegebenen Maximalmaße wird bezüglich des maximalen Brutto-Rauminhalts von 75 m³ an das vom Tiny-House-Verband in seiner Stellungnahme (Vorlage 2 zu Drucksache 19/1145) genannte Maß angeknüpft.

Satz 2 stellt klar, dass unabhängig von dieser Regelung ein bauaufsichtliches Verfahren nach § 62 oder § 63 am jeweiligen Aufstellungsort des Wohngebäudes durchzuführen ist, da die grundstücksabhängigen Vorschriften aus dem Bauplanungsrecht und der Niedersächsischen Bauordnung, beispielsweise zu Grenzabständen, an jedem Aufstellungsort zu beachten sind.

Bundesgesetzliche Vorschriften wie die des Gebäudeenergiegesetzes bleiben unberührt, weil Regelungen hierzu in der Niedersächsischen Bauordnung nicht getroffen werden können.

Ergebnis der Verbandsbeteiligung:

Der Baugewerbeverband Niedersachsen weist darauf hin, dass die Erleichterungen für Tiny Houses für Bauherren sicher eine Erleichterung seien, auch wenn sich dies wegen des geringen Marktanteils nicht spürbar auswirken werde.

Zu Nummer 21 (Anhang zu § 60 Abs. 1):

Buchstabe a

Die Übersicht ist aufgrund der geänderten Überschrift von Nummer 2 anzupassen.

Buchstabe b

Doppelbuchstabe aa

Aufgrund der neu angefügten Nummer 1.9 ist am Ende der Nummer 1.8 der Punkt durch ein Komma zu ersetzen.

Doppelbuchstabe bb

Sofern in der Nutzung der Wohnung einer Kindertagespflegeperson für die Betreuung von bis zu fünf Kindern im Rahmen der Kindertagespflege im konkreten Fall eine Nutzungsänderung zu sehen wäre, soll diese mit der neuen Nummer 1.9 verfahrensfrei möglich sein, da diese Form der Kinderbetreuung ebenso wie die private Betreuung fremder Kinder unter Freunden oder Nachbarn zum Inbegriff des Wohnens zählt und daher schon als Wohnnutzung allgemein zulässig ist.

Ergebnis der Verbandsbeteiligung:

Dieser Regelungsvorschlag wird vom Sozialverband Deutschland begrüßt, um die Verfügbarkeit von Kinderbetreuung zu verbessern und Hürden abzubauen.

Buchstabe c

Doppelbuchstabe aa

Aufgrund der Erweiterung des Katalogs der verfahrensfreien Baumaßnahmen mit den Nummern 2.6 bis 2.8 ist die Überschrift von Nummer 2 anzupassen.

Doppelbuchstabe bb

Aufgrund der neu angefügten Nummern 2.6 bis 2.8 ist am Ende der Nummer 2.5 der Punkt durch ein Komma zu ersetzen.

Doppelbuchstabe cc

Die für die Nutzung von Wasserstoff zur Erzeugung von Wärme und Strom erforderlichen Brennstoffzellen werden mit der neuen Nummer 2.6 verfahrensfrei gestellt.

Mit der neuen Nummer 2.7 werden Anlagen zur Erzeugung von Wasserstoff verfahrensfrei gestellt, in denen Wasserstoff zur Nutzung in den versorgten Gebäuden, einschließlich der Quartiersversorgung, erzeugt wird. Anlagen zur Erzeugung von Wasserstoff zum Zweck des Verkaufs oder der stofflichen Verwendung sind nicht umfasst. Die zur Speicherung des in Anlagen nach der neuen Nummer 2.7 erzeugten Wasserstoffs erforderlichen Behälter sind nach Nummer 5.4 bis zu einem Behältervolumen von nicht mehr als 6 m³ schon jetzt verfahrensfrei.

Mit der neuen Nummer 2.8 werden integrierte Wasserstoffanlagen, beispielsweise Solar-Wasserstoffanlagen oder Brennstoffzellen-Heizgeräte mit integriertem Reformer, einschließlich ihrer Speicher verfahrensfrei gestellt. Die Speichermenge von nicht mehr als 20 kg Wasserstoff entspricht dabei einem haushaltsüblichen Maßstab, der sich an einem Bündel aus 16 handelsüblichen 50-Liter-Druckgasflaschen orientiert (Speichermenge insgesamt 16 kg Wasserstoff bei einem Speicherdruck von 300 bar).

Buchstabe d

Doppelbuchstabe aa

In Nummer 4.6 werden für die verfahrensfrei gestellten Antennen die zwischen Bund und Ländern im „Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung“ am 6. November 2023 vereinbarten Höhen zur Förderung des Mobilfunkausbaus aufgenommen.

Ergebnis der Verbandsbeteiligung:

Die Verbände bitkom und VATM begrüßen die Ausweitung der Verfahrensfreiheit, weil dadurch Potenziale freigesetzt würden, die dem Mobilfunkausbau in Niedersachsen einen merklichen Geschwindigkeitsschub geben könnten. Zugleich regen sie an, die Anhebung der verfahrensfreien Höhen auf 20 m auch für Anlagen in Gewerbegebieten, Industriegebieten sowie Mischgebieten und Gebieten im unbeplanten Innenbereich, die nach ihren tatsächlichen Merkmalen diesen Gebieten entsprechen, einzuführen. Zudem solle die Anhebung auf 15 m im gesamten Innenbereich erfolgen. Bereits jetzt und im Regelungsvorschlag wird die geringere Höhe von künftig 15 m auf Anlagen in reinen Wohngebieten beschränkt; in sonstigen Gebieten sind künftig 20 m verfahrensfrei zulässig.

Doppelbuchstabe bb

Das nachträgliche Anbringen von Windenergieanlagen an bestehenden Antennenmasten zur Erzeugung regenerativer Energie für den Betrieb der an dem Mast angebrachten Mobilfunktechnik kann dazu beitragen, im Fall von Störungen der externen Stromversorgung zumindest vorübergehend eine Aufrechterhaltung der Mobilfunkversorgung zu gewährleisten, und soll aus diesem Grund bis zu einer Größe des Rotordurchmessers der Windenergieanlage von maximal 3 m mit der neuen Nummer 4.9 verfahrensfrei möglich sein, wenn die Gesamthöhe des jeweiligen Antennenmastes nicht überschritten wird oder die Anlage auch danach noch verfahrens- oder genehmigungsfrei ist. Auf Anregung des Verbandes VATM wird diese Regelung ausgeweitet um die nachträgliche Anbringung einer Solarenergieanlage.

Als neue Nummer 4.10 wird auch die Nutzung von Windenergieanlagen als Antennenmasten aufgeführt; dieser Regelungsvorschlag entstammt dem „Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung“ zwischen Bund und Ländern.

Doppelbuchstabe cc

Durch das Einfügen der neuen Nummer 4.9 werden die bisherigen Nummern 4.9 und 4.10 die neuen Nummern 4.10 und 4.11.

Buchstabe e

Doppelbuchstabe aa

In Nummer 11.2 wird klarstellend geregelt, dass auch Schaugeschäfte von der Verfahrensfreistellung erfasst sind und eine Verkaufstätigkeit keine Bedingung darstellt. Belustigungsgeschäfte (beispielsweise Drehscheiben, Wackeltreppen, rollende Tonnen) werden aufgrund des erhöhten Gefährdungspotenzials für die Benutzerinnen und Benutzer hier nicht erfasst. Zudem enthält die Richtlinie über Bau und Betrieb fliegender Bauten besondere Vorschriften für Belustigungsgeschäfte. Die Einführung einer Höhenbegrenzung stellt die Verhältnismäßigkeit zur bisherigen Nummer 11.1 her. Verfahrensfreigestellte Verkaufs- und Schaugeschäfte, die von Besucherinnen und Besuchern betreten werden können, dürfen unter Aspekten der Verhältnismäßigkeit nicht höher sein als andere freigestellte fliegende Bauten nach Nummer 11.1, die nicht dazu bestimmt sind, von Besucherinnen und Besuchern betreten zu werden.

Doppelbuchstabe bb

Die neue Nummer 11.5 enthält einen neuen Freistellungstatbestand für Tribünen und Podien mit sehr geringer Bauhöhe. Hinsichtlich der Grundfläche orientiert sich der neue Freistellungstatbestand am kleinsten üblichen Grundmaß von 75 m² der bisherigen Freistellungstatbestände für fliegende Bauten. Überdachungen sind bewusst ausgenommen, weil aus ihnen ein erhöhtes Gefahrenpotenzial erwachsen kann. Durch den neuen Freistellungstatbestand werden nicht nur die für die Ausführungsgenehmigungen zuständigen Behörden oder Stellen entlastet, sondern auch die gebrauchsabnehmenden Bauaufsichtsbehörden am Aufstellort im Vollzug.

Doppelbuchstabe cc

Aufgrund des Einfügens der neuen Nummer 11.5 sind die nachfolgenden Nummerierungen anzupassen.

Doppelbuchstabe dd

Entsprechend der Ausweitung auf den Personenkreis vorübergehender Schutzsuchender in § 61 Abs. 3 wird auch die Möglichkeit, Behelfsbauten in bestimmten Situationen vorübergehend verfahrensfrei aufstellen zu können, in der nun neuen Nummer 11.9 (bisher Nummer 11.8) erweitert.

Doppelbuchstabe ee

Auf Anregung der AGKSV sollen mit der neu eingefügten Nummer 11.10 Maßnahmen im Rahmen der Tierseuchenbekämpfung in den Katalog der verfahrensfreien Baumaßnahmen aufgenommen werden.

Maßnahmen der Tierseuchenbekämpfung, insbesondere im Wildtierbereich (z. B. nach Ausbruch der Afrikanischen Schweinepest), erfordern zum Teil die Errichtung, Änderung, Instandhaltung und Beseitigung von baulichen Anlagen. Von herausgehobener Bedeutung ist dabei insbesondere die Errichtung von Einfriedungen bei der Bekämpfung der Afrikanischen Schweinepest. Sowohl das europäische Recht [Artikel 60 ff. der Verordnung (EU) 2016/429 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. März 2016 zu Tierseuchen und zur Änderung und Aufhebung einiger Rechtsakte im Bereich der Tiergesundheit („Tiergesundheitsrecht“) mit den späteren Änderungen] als auch das nationale Recht (§§ 11 ff., § 14 d Abs. 2 b der Schweinepest-Verordnung) sehen im Seuchenfall die Einrichtung sogenannter Sperrzonen vor. Abgrenzbare Teile dieser Sperrzonen (Kerngebiete) können dabei von der zuständigen Behörde mit physischen Barrieren (Einzäunungen) versehen werden, um eine Verbreitung der Wildtiere und damit des Virus zu verhindern. Diese Bekämpfungsmethode hat sich EU-weit als zielführend erwiesen und wird in der Regel auch von der Generaldirektion Gesundheit und Lebensmittel der Europäischen Kommission erwartet. Zudem hat sich die Einrichtung sogenannter „weißer Zonen“ bei der Bekämpfung der Afrikanischen Schweinepest in der Europäischen Union durchgesetzt, das heißt eine doppelläufige Zauntrasse im Abstand von etwa 5 km, die weitere Ein- und Austräge von Wildschweinen verhindern soll. Diese weißen Zonen haben insbesondere in Brandenburg maßgeblich dazu beigetragen, den Wildtiereintrag aus Polen deutlich zu begrenzen bzw. zu verhindern. In den Kerngebieten werden des Weiteren mobile Koordinierungsstellen eingerichtet, um die monate- oder gar jahrelangen Seuchenbekämpfungsmaßnahmen vor Ort zu koordinieren. Die dargelegten staatlichen Bekämpfungsmaßnahmen wer-

den entweder von der zuständigen Behörde (Landkreis, Region Hannover, Zweckverband Jade-Weser, kreisfreie Stadt) selbst oder von von dieser beauftragten Dritten (z. B. Seuchenvorsorgegesellschaften, Dienstleistern etc.) durchgeführt. Somit besteht eine besondere Gewähr für die Einhaltung der baurechtlichen Anforderungen.

Ergebnis der Verbandsbeteiligung:

Dieser Vorschlag wird vom Landvolk Niedersachsen begrüßt.

Doppelbuchstabe ff

Aufgrund der neu eingefügten Nummern 11.5 und 11.10 werden die bisherigen Nummern 11.9 bis 11.16 die neuen Nummern 11.11 bis 11.18.

Buchstabe f

Die Änderung in Nummer 13.6 erweitert den Anwendungsbereich der Vorschrift von „Wohngebäuden“ auf alle Arten von „Gebäuden“.

Zu Artikel 2 (Weitere Änderung der Niedersächsischen Bauordnung):

Einige Regelungen, die mit Artikel 1 eingeführt werden, sollen nur für einen bestimmten Zeitraum gelten. Die ab einem bestimmten Datum neu geltenden Regelungen werden mit Artikel 2 geregelt und treten mit den Regelungen des Artikels 4 Sätze 2 und 3 gestaffelt in Kraft.

Zu Nummer 1 (§ 62):

Aufgrund des Artikels 3 in Verbindung mit Artikel 5 Satz 2 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Architektengesetzes und des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes vom 10. November 2021 treten am 1. Dezember 2024 Regelungen in Kraft, die die §§ 53, 62 und 65 NBauO zur Bauvorlageberechtigung und Erstellberechtigung ändern. Einige der davon betroffenen Regelungen werden mit Artikel 1 des vorliegenden Gesetzes geändert, gelten noch bis zum 30. November 2024 und müssen ab dem 1. Dezember 2024 an die dann geltenden Regelungen des Niedersächsischen Architektengesetzes angepasst werden. Mit Nummer 1 werden die Verweisungen zu § 53 für die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser in § 62 angepasst.

Zu Nummer 2 (§ 70 a):

Der neu aufgenommene § 70 a für die Genehmigungsfiktion soll aufgrund des „Paktes für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung“ vom 6. November 2023 nur für einen begrenzten Zeitraum gelten und wird gestrichen. Die Streichung tritt laut Artikel 4 Satz 3 am 1. Juli 2027 in Kraft.

Zu Nummer 3 (§ 85 a):

Mit Nummer 3 werden die Verweisungen auf § 53 in Absatz 5 Satz 2 für die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser sowie in Absatz 5 Satz 4 für die Erstellberechtigungen von Nachweisen für den Brandschutz an die ab dem 1. Dezember 2024 geltenden Regelungen des Niedersächsischen Architektengesetzes in § 85 a angepasst.

Zu Artikel 3 (Änderung des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum):

Die Streichung des § 2 Abs. 3 und die damit in Zusammenhang stehenden Änderungen der Verweisung in Absatz 1 und dem neuen Absatz 3 sind Folgeänderungen zu Artikel 1 Nr. 1.

Zu Artikel 4 (Inkrafttreten):

Da die Regelungen zur Klarstellung und Aktualisierung sowie zur Beschleunigung der Verfahren beitragen, ist mit Satz 1 ein schnelles Inkrafttreten der Artikel 1 und 3 vorgesehen.

Nach Satz 2 Nr. 1 tritt Artikel 2 Nrn. 1 und 3 ab dem 1. Dezember 2024 in Kraft.

Die Streichung des § 70 a, die in Artikel 2 Nr. 3 geregelt ist, tritt gemäß Satz 2 Nr. 2 am 1. Juli 2027 in Kraft.

(Verteilt am 10.04.2024)

Wir kommen zu:

Tagesordnungspunkt 26:
Erste Beratung:
Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum - Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

Zur Einbringung hat sich unser Wirtschaftsminister Olaf Lies gemeldet. Bitte schön! Sie haben das Wort.

(Beifall bei der SPD und bei den GRÜNEN)

Olaf Lies, Minister für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung:

Frau Präsidentin! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Ich freue mich, dass ich heute die Gelegenheit habe, den bereits im Vorfeld viel diskutierten Gesetzentwurf mit vielen Erleichterungen für den Umbau und den Neubau hier vorlegen zu können - einen Baustein auf unserem Weg, den wir, glaube ich, gemeinsam gehen wollen, Dinge wieder einfacher, schneller und günstiger zu machen.

Die Krise der Bauwirtschaft und des Wohnungsmarktes veranlasst uns zu konsequentem Handeln. Es sind zwei Themen. Wir versuchen, eine Lösung dafür zu finden, die an beiden Stellen greift. Es ist Aufgabe der Politik, die Rahmenbedingungen so zu verändern, dass Hemmnisse besonders für den Bau neuer Wohnungen abgebaut werden und somit Krisen überwunden werden können. Die Menschen in unserem Land brauchen bezahlbaren Wohnraum. Außerdem brauchen wir für die Bauwirtschaft volle Auftragsbücher. Wir brauchen sichere Arbeitsplätze. Gerade merken wir aber in allen Bereichen, dass dort Stagnation stattfindet. Auch da müssen wir dringend Impulse setzen.

Mit der vorgelegten Änderung der Niedersächsischen Bauordnung setzen wir genau diese Impulse für bezahlbares Wohnen und Impulse dafür, dass damit dann auch neue Aufträge für die Bauwirtschaft generiert werden können. Wir setzen den Bau-Turbo-Pakt um, den Bund und Länder gemeinsam vereinbart haben. Das ist eine gemeinsame Initiative, die auch an vielen Stellen ansetzt, an denen in den vergangenen Jahren eher Zurückhaltung herrschte.

Wir haben in den letzten Jahren viel über die Frage von Vereinfachungen geredet. Aber wir kommen jetzt dazu, konkrete Maßnahmen umzusetzen, um tatsächlich Hürden bei Umbaumaßnahmen und Neubaumaßnahmen zu reduzieren. Wir erhöhen damit - das ist etwas, was wir, glaube ich, viel stärker denken müssen - die unternehmerische Freiheit und die Verantwortung der Unternehmerinnen und Unternehmer und minimieren staatliche Vorgaben sowie präventive Kontrollen. Es wäre ein wichtiger Schritt, wenn uns dies gemeinsam gelingen könnte.

(Beifall bei der SPD und bei den GRÜNEN)

Dieser Gesetzentwurf, liebe Kolleginnen und Kollegen, enthält große Chancen. Diese Chancen können wir aber nur ergreifen und nutzen, wenn wir neu denken, wenn wir, wie wir so schön sagen, nicht kleckern, sondern klotzen und wenn wir bereit sind, neue Wege einzuschlagen. Wir brauchen diese Perspektive, damit wir die Herausforderungen angehen und die Zukunft auch entsprechend gestalten können.

Ja, wir machen einen großen Schritt, einen ziemlich großen Schritt. Ich weiß, dass die Diskussion oft ist: Gehen wir nicht zu weit? Müsste man nicht mit einzelnen kleineren Maßnahmen arbeiten? - Ich habe vorhin gesagt, dass die Krise immens ist. Die Krise ist für diejenigen immens, die Wohnungen suchen, aber auch für diejenigen, die Wohnraum bauen. Deswegen bin ich davon überzeugt, dass wir jetzt lieber einen großen Schritt machen sollten. Natürlich sehen wir uns immer wieder an, welche Auswirkungen sich ergeben, um dann vielleicht - das will ich gar nicht ausschließen - an der einen oder anderen Stelle einen Schritt zurückzugehen. Aber wir sollten jetzt mutig sein und mit einem großen Schritt nach vorne gehen, weil die kleinen Schritte, die wir machen würden, den Herausforderungen, vor denen wir stehen, nicht gerecht werden würden.

Was macht diesen Gesetzentwurf jetzt so besonders in Deutschland? - Wir integrieren die Umbauordnung in die Bauordnung und vereinfachen die Regelungen dafür ganz erheblich.

Die Kernregelung in § 85a der Niedersächsischen Bauordnung basiert auf dem Leitgedanken, dass ein Gebäude nach dem Umbau nicht mehr können muss als vorher. Das ist ein wesentlicher Unterschied zu dem, was wir heute kennen, weil heute die Anforderungen an ein Gebäude bei einem Umbau ganz wesentlich erhöht werden.

Im Fall einer baulichen Änderung oder Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes werden an die vorhandenen und neuen Bauteile, insbesondere Wände, Stützen, Decken, Böden, Dächer und Treppen, künftig keine höheren Anforderungen gestellt, als sie im Bestand vorhanden sind. Das ist ein völlig neues Herangehen an diese Herausforderung, vor der wir stehen. Das bedeutet: Der vorhandene alte Teil des Gebäudes muss beim Umbau nicht mehr zwingend ertüchtigt werden. Der Bestand kann also erhalten bleiben.

Darin steckt im Übrigen auch unser Ziel, dass die graue Energie viel stärker genutzt wird. Was ist heute das Problem? Wenn man nachrechnet, was der Umbau kosten würde, stellt sich manchmal heraus, dass der Abriss und Neubau wirtschaftlich günstiger sind. Das aber würde genau das Gegenteil des Ziels, graue Energie zu sichern, bewirken.

(Beifall bei der SPD und bei den GRÜNEN)

Ein Riesenschritt ist auch, dass die neuen Teile des Gebäudes nicht zwingend den neuen Standards zu entsprechen brauchen. Das ist ein völlig anderes Herangehen, als wir es bisher kennen. Die Regelung ermöglicht demnach, dass auch für bestimmte neue Bauteile ein geringeres Anforderungsniveau einzuhalten ist, als es nach dem heutigen Anforderungsstandard eigentlich erforderlich wäre. Das hängt übrigens mit der Schnittstellenproblematik zwischen alten und neuen Bauteilen zusammen, die es ja so aufwendig gemacht hat, wenn man dort etwas verändern wollte. Die Standardreduzierung, gemessen an den heutigen Standards, wird demnach vom Gesetz wirklich vorgesehen.

Aber klar ist - das will ich auch einmal sagen -: Das Ganze gilt nur, wenn die vorhandenen und neuen tragenden Bauteile geeignet sind, zusätzlich entstehende Lasten aufzunehmen. Und auch der Brandschutz muss gewährleistet sein. Aber es müssen nur diese Grundanforderungen eingehalten werden. Detailregelungen in technischen Baubestimmungen mit aktuellen Standards sind damit nicht mehr zwingend notwendig.

Diese Abkopplung ist neu. Wir lösen uns damit von den bisherigen Strukturen gesetzlicher und untergesetzlicher Vorgaben. „Loslassen“ ist der Leitgedanke. Das ist ungewöhnlich, denn der Staat löst sich tatsächlich von Anforderungen materieller Art. Aber auch hinsichtlich des Verfahrens. Für die Umbaumaßnahmen braucht es keine Baugenehmigung mehr. Das ist anders, als es bisher der Fall ist.

Das Mitteilungsverfahren ohne vertiefte Prüfung reicht aus und wird hierfür um den unbeplanten Innenbereich - § 34 Baugesetzbuch - und den Außenbereich - § 35 Baugesetzbuch - erweitert. Dadurch wird den Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern eine hohe Verantwortung für eine Materie übertragen, die von den Bauaufsichtsbehörden im Detail nur schwer zu prüfen wäre - was übrigens zu langwierigen Verfahren in den Genehmigungen führt.

Ich will es einmal in Verbindung bringen: Gerade die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser haben diese hohe Kompetenz, und wir können uns da-

rauf verlassen, dass sie diese Kompetenz auch nutzen. Genau aus diesem Grund trägt der Gesetzentwurf meines Erachtens zu Recht die Überschrift: „Der Staat muss auch loslassen können."

Damit schaffen wir ein erhebliches Stück Deregulierung. Niedersachsen würde damit beispielgebend sein und einen Niedersachsen-Standard mit Vorbildfunktion für den Umbau festlegen. Vielleicht gelingt es uns sogar - wir haben es beim Tempo mit dem neuen Deutschland-Tempo einmal bewiesen -, auch hier einen Deutschland-Standard festzulegen. Für Unternehmerinnen und Unternehmer wäre es natürlich einfacher, wenn Standards, wie wir sie hier entwickeln, auch übertragbar wären und in anderen Bundesländern angewendet würden.

(Beifall bei der SPD und bei den GRÜNEN)

Ich betone es noch einmal: Auch aufgrund der hohen Kompetenz der Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser sind wir davon überzeugt, dass die verantwortlichen Personen die Sicherheit und die Langlebigkeit des Gebäudes gut im Blick haben. Denn mit dem Loslassen des Staates bei Vorgaben und präventiver Kontrolle übernehmen die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser die alleinige Verantwortung, weil es im Mitteilungsverfahren - ich habe es gerade gesagt - keine entsprechenden behördlichen Prüfungen mehr gibt.

Daher sollte - das will ich als Ausnahme nennen - diese Vereinfachung nicht für alle Gebäude gelten. Die Ausnahme, die wir machen, ist übrigens bescheiden. Bei Baumaßnahmen an Sonderbauten - das sind Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten und Versammlungsstätten - wollen wir das Vieraugenprinzip erhalten. Die Sicherheitsanforderungen sind bei Sonderbauten deutlich höher. Deswegen macht es Sinn, an der Stelle auf das bewährte Verfahren zurückzugreifen.

Dieses Kernstück, die Regelungen des Gesetzentwurfs in § 85 a, wird durch weitere Regelungen ergänzt. Nutzungsänderungen aller Art sowie Baumaßnahmen zur Modernisierung und zum Erhalt von Gebäuden werden deutlich vereinfacht, und die Genehmigungsfreiheit bei Dachgeschossausbauten wird ebenfalls erweitert. Alles, was wir versucht haben einzugrenzen, versuchen wir freizugeben.

Aber der Umbau ist nur ein Aspekt, der uns umtreibt. Uns treibt genauso um, den Neubau in unserem Land voranzubringen, weil es auch dort dringenden Handlungsbedarf gibt. Impulse soll es also auch für den Neubau geben. Hierbei haben wir auch die eigenen Ziele, die wir entwickelt haben - übrigens mit dem Bündnis für bezahlbares Wohnen, also unter breiter Beteiligung vieler gesellschaftlicher Gruppen und Verbände -, zusammen mit dem Bau-Turbo-Pakt umgesetzt:

Das ist die generelle Reduzierung der Grenzabstände - eine lange bestehende Forderung - von 0,5 H auf 0,4 H und die Vereinfachung für den zweiten Rettungsweg.

Genehmigungsfreie Baumaßnahmen bleiben genehmigungsfrei. Es gibt keine Wahlmöglichkeit für Genehmigungsverfahren. Wir erleben es oft, dass es zwar Genehmigungsfreiheit gibt. Aber in unserem Land ist es nicht nur der Staat, der Auflagen macht. Es sind auch Gesellschaft und Bürger, die sich daran gewöhnt haben und fragen: Ist es denn überhaupt sicher, wenn ich keine Genehmigung bekomme? - Wir müssen uns davon lösen, zu glauben, dass es, obwohl etwas genehmigungsfrei ist, eine Genehmigung geben muss, nur um noch sicherer zu sein. Das ist zukünftig nicht mehr möglich. Wir führen die Genehmigungsfiktion ein, mit der zeitlich relativ begrenzt klar ist, wann man beginnen kann.

Die Typengenehmigungen werden bundesweite Anerkennung haben. Das heißt, die Typengenehmigungen für Bauten, die in anderen Bundesländern Deutschlands genehmigt sind, werden auch hier gelten. Auch darüber werden wir in einigen Fällen noch diskutieren. Ich kann mir das für die weitere Arbeit gut vorstellen.

Wir erweitern die verfahrensfreien Baumaßnahmen. Dabei geht es vor allem um höhere Mobilfunkantennen. Das sind typische Dinge, die das Leben erschweren.

Wir machen auch Dinge, die von Beginn an kontrovers sind - auch die Punkte, die ich genannt habe, werden in Teilen kontrovers diskutiert -: Es gibt den Entfall der Pflicht zur Schaffung von Kfz-Einstellplätzen. Das ist ein spannender Weg. Ich kann mir vorstellen, dass es dazu nicht nur hier im Parlament eine Diskussion geben wird. Sie alle kennen das ja schon, weil der Gesetzentwurf bekannt ist. Vielmehr löst auch eine Debatte außerhalb des Parlaments aus.

Der Entfall dieser Pflicht wird nicht zum Ergebnis haben, dass es keine Kfz-Einstellplätze mehr geben wird. Denn wir können relativ sicher sein, dass es in vielen Bereichen, in denen Wohnraum entsteht, allein schon von der Investorenseite her ein großes

Interesse gibt, am Ende eine Wohnung zu vermarkten, die einen Stellplatz oder möglicherweise sogar einen Tiefgaragenplatz hat. Das verbieten wir nicht, es gibt kein Verbot, Stellplätze zu schaffen. Aber das, was heute an vielen Stellen dazu führt, dass es nicht mehr wirtschaftlich darstellbar ist, Wohnraum zu schaffen - nämlich dass es eine Tiefgarage geben muss -, wird nicht mehr Pflicht sein. Ich finde, das ist ein wichtiger Schritt in die Zukunft.

(Beifall bei der SPD und bei den GRÜNEN)

Ich weiß, dass das diskutiert wird. Deswegen muss man diesen praktischen, realen Sachverhalt in den Mittelpunkt stellen und darf nicht den Eindruck erwecken, es würde in Zukunft an keiner Stelle mehr Kfz-Einstellplätze geben.

Voraussetzung für die Baumaßnahmen - das ist unser Ziel - ist das Definieren von neuen Standards, die erheblich von den aktuellen abweichen. Das Thema hier ist der Gebäudetyp E. Sie kennen es aus vielen Diskussionen: Wie erreicht man es, Wohnraum zu schaffen, der einen Stand hat, der Mieterinnen und Mietern und der Gesellschaft gerecht wird, aber trotzdem günstiger zu bauen ist. Das schafft man entweder dadurch, dass man überfördert - was der Staat nicht mehr leisten kann -, oder dadurch, dass man dafür sorgt, dass das, was man baut, günstiger ist, preiswerter ist - nicht billig, aber preiswerter -, mit einer erheblichen Reduzierung der Kosten versehen ist.

Der Gebäudetyp E hat all diese Standards, die heute noch normiert vorgegeben sind. Die gibt übrigens nicht der Staat vor. Standardisierung und Normung sind nicht Aufgabe des Staates. Das macht die Wirtschaft. Weil sie etwas kluges Neues entdeckt hat, entwickelt sie es zu einem Standard, und jeder, der ein Haus baut, muss diesen Standard, der dann aktuell ist, erfüllen.

Davon müssen wir uns lösen, davon müssen wir uns befreien. Wir können es uns nicht mehr leisten, immer noch einen obendrauf zu setzen und das Schaffen von Wohnraum noch teurer zu machen. Es muss günstiger werden! Das ist die Anforderung, die wir haben.

(Beifall bei der SPD und bei den GRÜNEN - Sebastian Lechner [CDU]: Hört, hört!)

Ich jedenfalls bin überzeugt, dass es eine Vielzahl dieser vorgeschlagenen Maßnahmen bedarf. Die Herausforderung ist groß. Es ist nicht mit einer Maßnahme getan nach dem Motto: Plötzlich gibt es für die große Problematik, die wir alle verspüren, eine ganz einfache Lösung. Aber wir zeigen damit einen Weg auf. Die Kombination wird für spürbare Effekte sorgen können, um den Bau von Wohnungen, die Schaffung von Wohn*raum* - das gilt ja nicht nur für Geschosswohnungsbau - wieder voranzubringen.

Mir ist bewusst, liebe Kolleginnen und Kollegen, dass die Punkte, die ich genannt habe, Debatten auslösen werden. Aber ich finde, wir als Politik müssen diese Diskussion für die Gesellschaft führen und uns auch in die Auseinandersetzung begeben. Das halte ich für die entscheidende Aufgabe.

Ich habe es am Anfang gesagt: Die Zeit der kleinen Schritte muss vorbei sein. Sonst werden wir immer wieder in Novellen einsteigen und nicht vorankommen. Also lassen Sie uns in Niedersachsen gemeinsam einen großen Schritt machen! Lassen Sie uns mutig sein und dann in einem, zwei, drei Jahren, je nach Erfolg, eine Bestandsaufnahme machen! Sollte es bei einzelnen der Punkte der Fall sein, dass wir einen zu großen Schritt gemacht haben, dann gehen wir vielleicht einen kleinen Schritt wieder zurück. Aber wir brauchen jetzt diese großen Impulse.

Liebe Kolleginnen und Kollegen, wichtig ist dabei, dass wir hier zu einer gemeinsamen Lösung kommen, dass wir geschlossen dahinterstehen und damit ein klares Signal an die Gesellschaft, an die Bauwirtschaft, an die Investoren senden: „Es ist jetzt Zeit zu bauen, es ist jetzt Zeit, Wohnraum zu schaffen.“ Ich hoffe, dass es uns gemeinsam gelingt, mit der Novelle der Bauordnung einen Beitrag dazu zu leisten.

Herzlichen Dank.

(Beifall bei der SPD und bei den GRÜNEN)

Vizepräsidentin Sabine Tippelt:

Herzlichen Dank, Herr Minister.

Da der Minister seine Redezeit überzogen hat, gebe ich der SPD drei Minuten zusätzliche Redezeit, der CDU drei Minuten, den Grünen zwei Minuten und der AfD 1:50 Minuten.

Bitte schön, Herr Henning von der SPD-Fraktion! Sie haben das Wort.

(Beifall bei der SPD und vereinzelt bei den GRÜNEN)

Frank Henning (SPD):

Frau Präsidentin! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Lieber Olaf Lies! Heute ist ein guter Tag für Niedersachsen. Der 18. April dieses Jahres ist insofern ein guter Tag für Niedersachsen, als heute das Thema „Schaffung von bezahlbarem Wohnraum“ im Vordergrund steht. Die Landesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, Bauen schneller, vor allem einfacher, bürokratieärmer und günstiger zu machen.

Ich möchte daran erinnern: Wohnen, meine Damen und Herren, ist ein Menschenrecht. Mag es in früheren Jahren noch so gewesen sein, dass sich eher Menschen mit geringen Einkommensmöglichkeiten um Sozialwohnungen oder geförderte Wohnungen bemüht und keine gefunden haben, so zeigt die aktuelle Entwicklung, dass das Problem des nicht vorhandenen bezahlbaren Wohnraums in der Mitte der Gesellschaft angekommen ist. Heute können der normale Polizist, die normale Krankenschwester mit einem mittleren Einkommen keinen bezahlbaren Wohnraum mehr finden - oder zumindest ist es eine Riesenaufgabe, das zu tun.

Der Wohnungsmarktbericht der NBank hat klar zum Ausdruck gebracht: Wir brauchen allein in Niedersachsen bis zum Jahre 2040 rund 147 000 bezahlbare Geschosswohnungen. Es geht also nicht unbedingt um Einfamilienhausbau, sondern um Mietwohnungsbau, der bezahlbar ist.

Meine Damen und Herren - ich gucke jetzt mal in die Reihen der SPD-Fraktion -, wer könnte das besser organisieren als die SPD-Fraktion mit diesem Bauminister?

(Beifall bei der SPD)

Deswegen haben wir uns diesen Tag ausgesucht.

Ich sage es noch einmal: Die Landesregierung will das Bauen schneller, einfacher und günstiger machen.

(Dr. Karl-Ludwig von Danwitz [CDU]: Anfangen!)

Wir haben einen ersten Baustein gesetzt, indem wir 100 Millionen Euro für die Landeswohnungsgesellschaft WohnRaum Niedersachsen bereitgestellt haben, mit der 1 600 Wohnungen gebaut werden sollen. Ein Invest von 430 Millionen Euro!

Der zweite Baustein ist die soziale Wohnraumförderung der NBank, die der Minister auch schon angesprochen hat: zinslose Darlehen mit 30-prozentigen Tilgungszuschüssen. Auch das ist ein bundesweit einmaliges Programm, mit dem wir uns nicht zu verstecken brauchen. Im Gegenteil, es ist ein super Programm, das kein anderes Bundesland in dieser Form hat.

Heute kommt der dritte Baustein. Heute geht es um die Novelle der Niedersächsischen Bauordnung mit integrierter Umbauordnung.

Die neue NBauO ist vor allen Dingen - das ist mir persönlich sehr wichtig - ein erheblicher Beitrag zum Bürokratieabbau und zur Deregulierung. Diesem Thema haben wir in unserem rot-grünen Koalitionsvertrag ein ganzes Kapitel gewidmet. Es ist überschrieben mit: „Das Leben der Menschen einfacher machen“. Deswegen habe ich davon gesprochen, dass heute ein guter Tag ist; denn mit der NBauO-Novelle werden wir das Leben der Menschen einfacher machen. Wir werden weniger prüfen, wir werden viel deregulieren und in die Verantwortung der Menschen - in diesem Fall auch der Bauwirtschaft - zurückgeben.

Meine Damen und Herren, ich weiß nicht, wer von Ihnen in den letzten Wochen in seinen Postkasten geguckt hat. Wir haben für diese NBauO-Novelle, für diese Umbauordnung, bundesweit Zustimmung bekommen. Das ZDF hat berichtet, dass wir in Niedersachsen die Speerspitze einer Bewegung sind. Andere Bundesländer sind noch lange nicht soweit. Ich wurde von den baupolitischen Sprechern aus fünf Bundesländern angeschrieben, und die haben mich gefragt, was wir hier in Niedersachsen da eigentlich machen. Mein Büro kam mit dem Kopieren gar nicht hinterher. Ich habe die ganzen Unterlagen da runtergeschickt - übrigens im Wesentlichen nach Süddeutschland -, weil die da alle noch nicht so weit sind.

(Beifall bei der SPD)

Ein weiteres Novum in diesem Zusammenhang: Ich weiß nicht, wer von Ihnen die Briefe der Kreishandwerkerschaften, der Handwerkskammern, der Ingenieurkammer, der Architektenkammer gelesen hat - und auch die Stellungnahmen im Zuge der Verbandsanhörung, an der sich 40 Verbände beteiligt haben. Alle waren überwiegend positiv. Aber die Kreishandwerkerschaften haben uns sogar ausdrücklich aufgefordert - und da gucke ich in die Reihen der Regierungskoalition, aber auch der Opposition -, diesem Gesetzentwurf heute zuzustimmen. In der Kreishandwerkerschaft sind die Leute, die den Bau betreiben, die am Bau stehen. Und die sagen: Das wird einfacher, das wird schneller und günstiger, das ist der richtige Weg.

Jetzt sage ich etwas in Richtung der CDU-Fraktion, das ist auch ganz spannend. Ich war zweimal beim

Wirtschaftsrat der CDU eingeladen, einmal, um zum Thema Wohnungsbau und zu der Landeswohnungsgesellschaft zu berichten, und einmal, um zur Novelle der Bauordnung zu berichten. Bei der Landeswohnungsgesellschaft gab es noch eine gewisse Skepsis. Aber bei der Novelle der NBauO gab es Standing Ovations.

Das war eine tolle Veranstaltung. Der Wirtschaftsrat der CDU steht hinter dem SPD-Gesetzentwurf. Das wollte ich an dieser Stelle nur mal sagen.

(Beifall bei der SPD und von Anne Kura [GRÜNE])

Insofern würde ich mich freuen, wenn Sie sich heute einen Ruck geben und das Thema gemeinsam mit uns weiter vorantreiben.

Zu den Inhalten der Umbauordnung - Herr Minister hat es angesprochen -: Das ist auch ein ganz großes Klimaprojekt. In der Vergangenheit war es in der Regel so, dass gerade Architekten und Tragwerksplaner gesagt haben: Ein Neubau ist günstiger, es ist besser, neu zu bauen, als ein altes Gebäude zu sanieren. - Nein, wir müssen die graue Energie sichern! Das ist das größte CO_2-Einsparprogramm: die graue Energie zu sichern und das Gebäude umzubauen, nicht abzureißen und nicht neu zu bauen. Genau damit wollen wir mit der Umbauordnung anfangen.

Der zentrale Paragraf ist § 85 a. Da geht es um Aufstockung und Anbaumaßnahmen. Der Minister hat es schön gesagt: Der Neubau muss nicht mehr können als die Altbauteile. Es bedarf keiner Baugenehmigung mehr, es gibt nur noch das Mitteilungsverfahren, und die Verantwortung liegt bei den Entwurfsverfassern. Das entlastet übrigens auch die unteren Bauaufsichtsbehörden in den Kommunen, die diese Baugenehmigungen dann nicht mehr überprüfen müssen. Auch hierin liegt also ein deutlicher Beitrag zur Deregulierung, weil Prüfpflichten und dergleichen mehr entfallen.

Warum muss die Trittschalldämmung so dick sein? Man kann die Trittschalldämmung auch günstiger machen. Man kann weniger Trittschalldämmung bereitstellen. Man kann die Dicke des Mauerwerks infrage stellen. All das sind Kostensenkungsmaßnahmen, die wir mit der Bauordnungsnovelle erleichtern.

Wir haben auch Erleichterungen beim Brandschutz. Ich will dazu ein schönes Beispiel bringen: Was nutzt es uns eigentlich, wenn ein Gebäude, Baujahr 1920, das nur aus einem Erdgeschoss besteht und das die Brandschutzauflagen der 20er-Jahre erfüllt, nach aktuellen Brandschutzvorschriften um einen Stock aufgestockt wird? Heutzutage haben wir verschiedene Feuerwiderstandsklassen, und ein Neubau muss 90 Minuten lang einem Feuer standhalten. Aber das nützt doch dann nichts, wenn das Erdgeschoss in den 20er-Jahren oder 60er-Jahren gebaut wurde und nach 30 Minuten unter der Feuerlast zusammenbricht. Das macht keinen Sinn, und deswegen kann man auch die alten Standards weiterführen. Die Neubauteile müssen nur die alten Standards erfüllen und nicht die neuen. Das macht das Ganze billiger.

Das serielle Bauen, das modulare Bauen ist schon angesprochen worden. Auch das serielle Sanieren ist ganz wichtig, sodass man im Grunde genommen durch Massenfertigung entsprechende Kostenreduktionen erreicht.

Für besonders bemerkenswert halte ich den Gebäudetyp E. Damit sind wir endlich mal experimentell unterwegs. Wir können neue Gebäudetypen ausprobieren. Da sind die Architekten in ihrer Planung frei. Einfach alte Zöpfe abschneiden, weniger Vorschriften, weniger hohe Standards setzen, was das Ganze dann entsprechend günstiger macht! Der Bund muss allerdings noch mitspielen, das BGB muss dazu geändert werden, und die Architekten müssen von der Haftung freigestellt werden. Das will ich an dieser Stelle auch noch sagen.

Zur vieldiskutierten Stellplatzverpflichtung. Ich glaube, das wird nicht dazu führen, dass ein Parkplatz weniger gebaut wird. Die Architekten und Bauherren werden sich schon genau überlegen, was sie in ihrem jeweiligen Bauprojekt umsetzen wollen. Das ist auch ein Beitrag zur Deregulierung. Lasst das doch die Praktiker entscheiden! Jeder Investor wird doch wissen, ob er Wohnungen besser mit oder besser ohne Stellplatz vermarkten kann. Auch da muss die öffentliche Hand, muss der Staat nicht ständig eingreifen. Auch das ist ein Beitrag zur Deregulierung, zur Vereinfachung. Das wissen die Praktiker am besten.

Im Übrigen ist es auch heute schon so, dass gerade in verdichteten Gebieten gar keine Stellplätze gebaut, sondern Ablösebeträge gezahlt worden sind. Das ist ja möglicherweise auch der Grund für die Kritik der Kommunen: dass dann die Ablösebeiträge wegfallen. Aber das Argument, dass zukünftig keine Parkplätze mehr da sind, kann man nicht gelten lassen.

Noch ein weiteres ganz wichtiges Beispiel für innerstädtisches Bauen: Der Dachgeschossausbau wird

genehmigungsfrei - ein Klassiker in den Ballungszentren. Wenn man das Dachgeschoss ausgebaut hat, hat man keinen Platz mehr für neue Parkplätze. Deswegen, glaube ich, ist es richtig, in Kombination den Dachgeschossausbau genehmigungsfrei zu stellen - ohne Bauantrag schnell den Dachgeschossausbau zu ermöglichen - und ihn gleichzeitig dadurch günstiger zu machen, dass keine Parkplätze gebaut werden müssen.

Übrigens: Alle Vereinfachungen, alle Deregulierungsmaßnahmen gelten. Mit Ausnahme des Klimaschutzes - da gelten natürlich die aktuellen energetischen Standards. Da kann ich mal positiv nach Berlin gucken. Bei der KfW-Förderung ist der EH-40-Standard ja zurzeit ausgesetzt. Das halte ich für den richtigen Weg, weil man die energetischen Standards nicht überziehen sollte, wenn es um kostengünstiges Bauen geht.

Meine Damen und Herren, wie geht es nun weiter?

Wir haben heute Abend noch eine Sondersitzung des Wirtschaftsausschusses. Wir werden eine Anhörung der Verbände beschließen und sie am 13. Mai durchführen. Wir werden noch Sondersitzungen des Wirtschaftsausschusses durchführen. Und wir wollen schon im Juni, also von heute an gerechnet in zwei Monaten, das Plenum nutzen, um diese wirklich revolutionäre und gute neue Bauordnung zu beschließen.

Das Ganze geschieht in einem revolutionären Tempo von zwei Monaten, weil wir der Bauwirtschaft das klare Signal geben wollen: Wir handeln, wir sind schnell. - Ich glaube, Olaf Scholz hat mal vom Deutschlandtakt oder so ähnlich gesprochen. Ich spreche hier vom Niedersachsen-Tempo der niedersächsischen SPD, das zeigt, dass wir innerhalb von zwei Monaten mit unserem Koalitionspartner in der Lage sind, eine solche Bauordnung durchs Verfahren zu bringen.

Ich freue mich auf die Debatte in den Ausschüssen. Ich freue mich auf die Diskussionen mit den Kreishandwerkerschaften und den Bauunternehmen, weil die genau hinter dieser Novelle stehen. Von daher ist das Tempo, was wir heute an den Tag legen, das neue Niedersachsen-Tempo, genau das Richtige.

Vielen Dank, meine Damen und Herren.

(Beifall bei der SPD und bei den GRÜNEN)

Vizepräsidentin Sabine Tippelt:

Der nächste Redner kommt von der AfD-Fraktion. Herr Najafi!

(Beifall bei der AfD)

Die zusätzliche Redezeit für alle Redner wird Ihnen gerade nicht angezeigt. Die rechnen wir im Kopf dazu. Also bleiben Sie ganz entspannt!

Omid Najafi (AfD):

Vielen Dank, Frau Präsidentin. - Meine Damen und Herren! Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverbandes der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen, sagte kürzlich: „Der Wohnungsbau ist im freien Fall.“ Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbundes, fügte zur Errichtung neuer Wohnungen an: „Wir haben in einem Jahr nichts geschafft.“ Denn versprach Olaf Scholz noch bundesweit jedes Jahr 400 000 neue Wohnungen, so schaffte er 2022 etwa 300 000 und 2023 bestenfalls 250 000 neue Wohnungen. In Niedersachsen das gleiche Trauerspiel. Laut einer Umfrage des Ifo-Instituts berichtete im März knapp jedes fünfte Bauunternehmen, 19,6 % an der Zahl, von stornierten Aufträgen. Im Februar waren es noch 17,7 %. Klaus Wohlrabe, Leiter der Ifo-Umfrage, teilt mit: „Zu den Stornierungen kommen zu wenig neue Aufträge hinzu.“

In dem hier vorgelegten Gesetzentwurf gibt es kleine Änderungen am Brandschutz und der Barrierefreiheit, die Ermöglichung von Tiny Houses und mobiler Wohnungen, ein leicht beschleunigtes Genehmigungsverfahren sowie Begünstigungen bei Ausbauten von Dachgeschossen.

(Frank Henning [SPD]: Gar kein Genehmigungsverfahren mehr!)

Diesen Erleichterungen stellen wir uns keineswegs entgegen. Doch steht in der Bauordnung unter § 85 a Abs. 4:

„Die Anforderungen an Gebäude und Bauteile zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung aufgrund anderer Rechtsvorschriften bleiben unberührt.“

Das bedeutet folglich, der Sanierungszwang aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes bzw. des Heizungsverbotes bleibt weiterhin bestehen.

(Zuruf von Frank Henning [SPD])

- Doch, Herr Henning, das ist nun mal so.

Die Pflicht für Parkplätze bei der Errichtung von Wohngebäuden wird gestrichen. Die Autohasser von den Grünen reiben sich die Hände. Die Grenzabstände bei Windrädern sollen auch reduziert werden. Jetzt knallen bei den Grünen schon die Korken des veganen Champagners.

Meine Damen und Herren, ich weiß nicht, wie oft wir es wiederholen müssen, doch lösen Sie hiermit keineswegs die Krise im Baugewerbe. Die exorbitant gestiegenen Bau- bzw. Baustoffkosten - da müssen Sie ansetzen!

Die Preise für Beton haben sich seit 2021 verdoppelt. Die Stahlproduktion bricht ein und ist bundesweit auf dem niedrigsten Stand seit 2009. ThyssenKrupp Steel meldet vergangenen Donnerstag, dass sie einen Teil ihrer Stahlproduktion ins Ausland verlagern werden.

Diese Ignoranz kann doch nicht Ihr Ernst sein!

(Heiko Sachtleben [GRÜNE]: Wir sind bei der NBauO!)

Fahren Sie die konventionellen Kraftwerke hoch! Senken Sie die Energiepreise! Beenden Sie den Wahnsinn Ihrer CO_2-Politik! Das würde dem Baugewerbe wirklich unter die Arme greifen.

Ich zitiere die Worte von Herrn Siebels aus dem März-Plenum: Ich werde es so lange wiederholen, bis es endlich in Ihre Rübe reingeht!

(Immacolata Glosemeyer [SPD]: Na, na, na!)

- Das war ein Zitat von Herrn Siebels. Da können Sie Ihren PGF genauso angehen.

Dem Gesetzentwurf in dieser Form kann kein vernünftiger Mensch zustimmen. Wir werden sehen, was die Beratung im Ausschuss ergeben wird.

Vielen lieben Dank.

(Beifall bei der AfD - Dr. Dörte Liebetruth [SPD]: Schade, dass Sie nichts zum Gesetzentwurf gesagt haben!)

Vizepräsidentin Sabine Tippelt:

Der nächste Redner kommt von Bündnis 90/Die Grünen. Herr Sachtleben, bitte!

(Beifall bei den GRÜNEN)

Heiko Sachtleben (GRÜNE):

Sehr geehrte Frau Präsidentin! Liebe Kolleg*innen! Die Niedersächsische Bauordnung - geliebt und gehasst. Viele Architekt*innen und Bauunternehmen klagen immer wieder über das Bürokratiemonster NBauO. Und damit haben sie recht. Bauen ist kompliziert, und unser enges Regelwerk macht vieles an vielen Stellen noch komplizierter, teurer, aufwendiger und zieht Bauen unnötig in die Länge.

Damit ist jetzt Schluss. Heute erblickt eine weitgehende Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung das Licht der Welt in dieser ehrwürdigen Halle. Und anders als es sonst der Fall ist, bedeutet das für alle, die damit arbeiten, keine komplizierteren neuen Vorschriften, sondern tatsächlich Vereinfachung.

(Beifall bei den GRÜNEN und bei der SPD)

Uns fehlt Wohnraum. Wir müssen dringend Wohnraum schaffen und den Wohnungsmarkt wieder für diejenigen attraktiv machen, für die er attraktiv sein sollte: Mietende bzw. Kaufende. Der Wohnungsmarkt, so wie er jetzt ist, ist vor allem für Vermieter*innen und Investor*innen attraktiv. Geringes Angebot und hohe Nachfrage führen zu hohen Preisen und zu sehr vielen Bewerber*innen für eine einzige Wohnung. Wir können nicht weiter zusehen, wie bei solch einem Verfahren die Schwachen immer mehr verlieren und die soziale Ungleichheit zunimmt.

Wir merken hier jahrelange CDU-Regierung,

(Sebastian Lechner [CDU]: Um Gottes willen!)

die auf der einen Seite die Regeln für die Bauwerke immer enger und komplizierter gestrickt hat und zeitgleich den Markt komplett aus der Hand gegeben hat.

(Sebastian Lechner [CDU]: Wir haben die Standards enger gemacht? Ich flippe aus! Und das sagt ein Grüner!)

Um dem fehlenden Wohnraum entgegenzutreten, haben wir als rot-grüne Regierung bereits die WohnRaum Niedersachsen GmbH gegründet

(Reinhold Hilbers [CDU]: Das war ein zentraler Fehler!)

und haben während dieses Prozesses auch immer wieder die Novellierung der Bauordnung angekündigt.

Eines sei hier vorab gesagt: Bei der Novellierung dieser Bauordnung gibt es nur eine Verliererin - und das ist die Bürokratie.

(Beifall bei den GRÜNEN und bei der SPD)

In erster Linie gewinnen aber die Menschen in Niedersachsen. Die junge Familie, die schon seit Jahren eine größere, schönere und hellere Wohnung sucht. Die junge Studentin, die zum ersten Semester von Ilsede nach Braunschweig ziehen möchte und im dritten Semester dann immer noch in ihrem Kinderzimmer lernt und lebt. Es gewinnen die Architekt*innen und die Bauunternehmen, und schlussendlich gewinnen auch wir und unsere Behörden.

Liebe Kolleg*innen, die Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung ist ein Zeichen des Aufbruchs. Sie zeigt, wie Politik und guter Diskurs funktionieren. Sie zeigt, wie praxisnahe Lösungen in der Politik umgesetzt werden können und wie Politik für Bürger*innen gemacht wird. Und zwar für alle Bürger*innen, und nicht nur für diejenigen, die sich Einfamilienhäuser leisten können.

Und dennoch weiß ich, dass der eine oder andere Punkt, den ich gleich erläutern werde, weder bei der Opposition noch im Gewerk - - -

(Sebastian Lechner [CDU]: Der Satz ist schon richtig gewesen!)

- - - nur Zustimmung bekommt.

(Sebastian Lechner [CDU]: Genau!)

Ich fange gleich damit an:

In § 47 der NBauO entfällt die Stellplatzpflicht für Wohngebäude. Das betrifft nicht allein Neubauten, sondern greift auch bei Änderung der Nutzung, bei Aufstockung, bei Teilung der Wohnung und beim Ausbau des Daches. Damit gehen wir in Niedersachsen nicht nur einen Weg, der das Bauen günstiger machen wird, sondern wir machen hier auch einen großen Sprung in der Verkehrswende.

Trotzdem ist hier ganz deutlich zu erwähnen, dass es sich lediglich um die Pflicht handelt, die entfällt. Wenn Bauende Stellplätze weiterhin errichten möchten, können sie das gerne machen. Gerade im eng verdichteten urbanen Raum, also dort, wo Wohnraum knapp ist und teuer wird, können Stellplätze oft nur durch den Bau einer Tiefgarage geschaffen werden. Das ist aber ungemein teuer und schafft in der Regel nur eines: Luxus.

Aber bleiben wir bei den Vereinfachungen!

In § 66 - Abweichungen - werden direkt mehrere Punkte vereinfacht. Darunter die Vereinfachung von Nutzungsänderungen und von Baumaßnahmen, die der Modernisierung, dem Ausbau oder dem Erhalt bestehender Gebäude dienen.

Außerdem - und das freut mich ganz besonders - findet der Gebäudetyp E nun endlich Einzug in die NBauO. Dieser Gebäudetyp E dient der praktischen Erprobung neuer Bau-, Wohn- und Lebensformen. Hiermit wird den Architekt*innen und den Bauunternehmen ermöglicht, die Innovation im Bau umzusetzen, ohne dabei von einem eng geschnürten Regelkorsett drangsaliert zu werden.

Und dann § 73 a - Typengenehmigung. Meines Erachtens der größte Punkt eines Bürokratieabbaus. Typengenehmigungen anderer Bundesländer verlieren nicht mehr an der niedersächsischen Landesgrenze ihre Gültigkeit, sondern gelten uneingeschränkt dann auch in Niedersachsen. Das ist übrigens etwas, was uns fast alle anderen Bundesländer nachmachen wollen.

Die Niedersächsische Bauordnung ist aber auch Teil der Energiewende. Denn wo ergeben PV-Anlagen mehr Sinn als auf Dächern, und das am besten, bevor wir großflächig unseren guten, fruchtbaren Boden zupflastern?

Niedersachen ist Klimaschutzland. Wir passen unsere Bauordnung nicht nur im Sinne der Wirtschaftlichkeit an, sondern auch im Sinne unserer Umwelt. Bauen ist ein Hauptverursacher unserer Emissionen. Da liegt es doch auf der Hand, dass Abreißen und neu Bauen nicht in unserem Interesse sein können. Das, was beim Bauen die Emissionen so in die Höhe treibt, sind die Materialien, die hergestellt und transportiert werden müssen. Die bereits verbauten Materialien eines Gebäudes haben damit schon diese Emissionen gebunden.

Wir sprechen hier - das haben schon mehrere Vorredner gemacht - von der grauen Energie. Konkret bedeutet das, dass wir in einem KfW-55-Neubau 51 % graue Energie im Lebenszyklus und sogar 80 % graue Emissionen haben. Um genau diese Energie geht es bei der Novellierung. Und da macht Niedersachsen auch etwas Großes; denn über dieser ganzen Verordnung steht „Umbauordnung“.

Die Bauordnung wird durch den § 85 a und den § 85 b ergänzt. § 85 a lässt sich dabei kurz und zentral beschreiben - sowohl der Minister als auch mein Vorredner haben das schon gemacht -: Ein Gebäude muss nicht mehr können als das, was es vorher können musste, mit Ausnahme der CO_2-Reduzierung. Jedes sanierte Haus erspart einen Abriss und damit eine Schlacht um die Ressourcen. Ein saniertes Haus braucht weniger graue Energie. Wir brauchen mehr sanierte Häuser!

Es gibt noch viele weitere Änderungen. Dazu zählen Abstandsregelungen, die Unterbringung von Schutzsuchenden, Rettungswege, Aufzüge, Energieerzeugung und vieles mehr.

Ich stehe heute hier und reite Paragrafen. Das ist vielleicht etwas trocken, aber, meine Damen und Herren, das ist die Politik, die Menschen in Niedersachsen hilft. Wir sehen die Probleme, wir gehen sie an. Wir machen praxisnahe Politik, und das hoffentlich bis Juni, weil: Wir brauchen den Bausommer. Ich hoffe, da sind wir uns alle einig, dass wir diesen ambitionierten Zeitplan einsetzen.

Danke schön.

(Beifall bei den GRÜNEN und bei der SPD - Christian Calderone [CDU]: Und ab Juni übernehmen wir dann!)

Vizepräsidentin Sabine Tippelt:

Herzlichen Dank, Herr Sachtleben. - Der nächste Redner: von der CDU-Fraktion Herr Frölich. Bitte!

(Beifall bei der CDU)

Christian Frölich (CDU):

Sehr geehrte Frau Präsidentin! Meine Damen und Herren! Es freut mich wirklich sehr, dass ich dieses Thema heute hier abschließen darf. Das resultiert aus der Weitsicht des Präsidiums. Herzlichen Dank dafür!

Herr Henning, auch ich habe die Schreiben der Kreishandwerkerschaften bekommen. Wie sollte es anders sein? Als Kreishandwerksmeister habe ich mir das sogar selber geschrieben.

(Heiterkeit und Beifall bei der CDU, bei der SPD und bei den GRÜNEN)

Aber ich habe anders als Sie die Antwort nicht kopiert und dann vielleicht gefaxt, sondern ich habe digital geantwortet. Dass Sie noch kopieren und faxen, stimmt mich schon kritisch.

Herr Sachtleben, ich werde jetzt nicht weitere Paragrafen reiten, sondern lieber noch ein paar andere Sachverhalte aufzeigen. Die Bandbreite der Änderungen der NBauO ist von den Vorrednern in Gänze dargelegt worden. Ich möchte in meiner Rede den Fokus noch auf das eine oder andere Thema lenken.

Peter Bofinger als ehemaliges Mitglied des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung hat aktuell in der *Wirtschaftswoche* unter dem Titel „Mangel an bezahlbarem Wohnraum bedroht die politische Stabilität“ ausgeführt: „Wenn die Menschen keine bezahlbaren Wohnungen mehr bekommen, schränkt das die Lebensqualität massiv ein.“

Fehlender Wohnraum hat dazu geführt, dass die Zahl der Menschen, die in zu engen Wohnverhältnissen leben, 2023 erneut gestiegen ist. Laut Statistischem Bundesamt wohnen mehr als 9,5 Millionen Menschen hierzulande in zu engem Wohnraum. Das ist mehr als jeder Zehnte.

Das System Wohnungsbau hat den in 2023 schon befürchteten Kipppunkt nunmehr überschritten. Die Wohnungs- und Bauwirtschaft befindet sich in freiem Fall, wie man beim 15. Wohnungsbautag in der letzten Woche in Berlin erschreckend unisono erfahren musste. Die Anzahl der Baugenehmigungen für Wohngebäude ist in weiten Teilen Deutschlands um mehr als 50 % gegenüber dem Vorjahr eingebrochen. Noch dramatischer ist der Rückgang der Bauantragszahlen in vielen Regionen um bis zu 80 % oder auch der Einbruch der Investitionen der GdW-Mitgliedsunternehmen um 50 %.

Was jetzt nicht beantragt wird - das kann ich als Bauunternehmer aus eigener Betroffenheit sagen -, wird in den nächsten zwei Jahren nicht gebaut. Die Einschätzung der Bundesregierung, jährlich 400 000 Wohnungen bauen zu müssen, ist weiterhin richtig. Nur leider ist der Fehlbedarf in Deutschland heute schon auf bis zu 800 000 Wohnungen angewachsen.

Der aus der Zurückhaltung der Auftraggeber - also der Wohnungswirtschaft auf der einen Seite und der privaten Bauherren auf der anderen Seite, die eigentlich die Ärmel hochkrempeln wollen, um sich Eigentum zu schaffen - resultierende Auftragsmangel im baugewerblichen Sektor führt nun genau zu dem Effekt, den ich persönlich beim Wohnungsbaugipfel im Wirtschaftsministerium angekündigt habe: Arbeitsplätze im Baugewerbe werden abgebaut - ganz still und heimlich.

Gerade in den kleineren mittelständischen handwerklichen Betrieben, die in unserem Flächenland den größten Teil des Wohnungsbaus erstellen, geschieht dieser Prozess. Damit verlieren wir die Kapazitäten, um die 400 000 Wohnungen überhaupt noch bauen zu können. Und da reicht leider auch nicht der Versuch von Minister Lies in den letzten Wochen, eine bessere, positivere Grundstimmung

zu verbreiten, sich unterzuhaken und gemeinsam mit Frau Geywitz und Herrn Habeck dem angeblichen Silberstreif am Horizont entgegenzugehen. Stattdessen ist der Seneca-Effekt eingetreten: Das System Wohnungsbau ist am Kollabieren.

Liebe Kolleginnen und Kollegen, gleichzeitig ist die gesellschaftliche Erwartungshaltung an den Wohnungsbau auf ein Maß angewachsen, das nicht mehr leistbar und vor allem nicht bezahlbar ist. Neben dem unmittelbaren Auftrag, in dem Wohnungsbau das Grundbedürfnis bezahlbares Wohnen - also Sicherheit, Geborgenheit, Heimat - darzustellen, stiegen die Anforderungen an Ausstattung sowie der energetische und technische Anspruch in unrealistische Dimensionen. Es ist daher sofort ein gesellschaftlicher Diskurs über angemessene Standards für den Wohnungsbau zu führen, da sich das aufgeschaukelte System aus deutscher Vollkaskomentalität und übermäßiger Funktionalitätserwartung im Goldstandard an den Wohnraum weder technisch sinnvoll noch ökonomisch realisieren lässt.

Meine Damen und Herren, zu diesem Diskurs passt die vorgelegte Änderung der NBauO mit den dort geplanten Änderungen und den deutlichen Erleichterungen im Bereich von Bestandsumbauten, Aufstockungen, Erweiterungen, Stellplatzvorgaben, aber eben auch im Bereich des Wohnungsbaus im Hinblick auf einzuhaltende Grenzabstände, Barrierefreiheit sowie einfaches und experimentelles Bauen.

Bei dem vorliegenden, durchaus mutigen Gesetzentwurf wird sehr deutlich, dass die ordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen dringend überprüft werden müssen und es landesseitig eben *doch* Stellschrauben gibt, um Bauen einfacher und kostengünstiger zu machen und zu deregulieren.

Gleichzeitig müssen trotz aller Chancen die berechtigten Hinweise der kommunalen Spitzenverbände oder auch vom Deutschen Institut für vorbeugenden Brandschutz entsprechend gewürdigt werden. Es darf beispielsweise mit den Änderungen zum zweiten Rettungsweg nicht zu einer Aufgabenverlagerung in die Kommunen kommen, die dann beispielsweise plötzlich zusätzliche Drehleiterwagen kaufen müssen, damit ihre Feuerwehren den zweiten Rettungsweg sicherstellen können.

Wichtig ist: Diese Änderungen müssen gerade im Hinblick auf eine breite Anwendungsakzeptanz auch von den Baugenehmigungsbehörden unterstützt und mitgetragen werden. Und um den Gebäudetyp E auch für den privaten, nicht fachkundigen Bauherrn zu ermöglichen, bedarf es Rechtssicherheit für Auftraggeber und Auftragnehmer, wenn wir über Haftungsansprüche beim Wegfall von einzelnen normativen Regelungen sprechen oder der Beweislastumkehr im Werkvertragsrecht.

Dies sind keine Lappalien. Und ich befürchte, bei aller Euphorie können die rechtlichen Herausforderungen diese geplanten Änderungen noch deutlich einschränken.

Die aktuell parallele Bearbeitung der Umbauordnung sowie der europarechtskonformen Änderungen von Architekten- und Ingenieurgesetz stellt aus unserer Sicht übrigens eine zusätzliche Herausforderung dar, die aus meiner Sicht gegebenenfalls zeitlich entzerrt werden sollte. Gerade vor dem Hintergrund, dass wir durch diese Umbauordnung den Entwurfsverfassern eine neue Qualität, eine deutlich höhere Aufgabe zukommen lassen, sollten wir diese Änderungen im Bereich des Architekten- und Ingenieurgesetzes nochmals überdenken. Dafür brauchen wir mehr Zeit. Ich plädiere dafür, diese Beratungen auf die Zeit nach der Sommerpause zu verschieben.

Meine Damen und Herren, liebe Grüne, bitte kurz zuhören! Um eine wirkliche Kostenreduzierung im Bereich der Bestandssanierung, aber auch des Neubaus zu erzielen, gehört für uns als CDU-Landtagsfraktion allerdings das Hinterfragen der energetischen Standards dazu. Das Aussetzen des verpflichtenden EH-40-Standards auf Bundesebene kann aus unserer Sicht nur der erste Schritt sein.

(Sebastian Lechner [CDU]: So ist es!)

Der Hebel des Klimaschutzes liegt in der Dekarbonisierung der Energieträger, nicht in der Nachkommastelle der eingesparten Kilowattstunde.

(Beifall bei der CDU)

Meine Damen und Herren, liebe Kollegen, höhere Effizienzstandards senken zwar den Energieverbrauch, sie führen aber auch zu signifikant höheren Kosten in den Bereichen Herstellung, Wartung, Instandhaltung und Austausch von Bauteilen über den gesamten Lebenszyklus.

(Sebastian Lechner [CDU]: So ist es!)

Infolgedessen zeigen auch die Kosten der CO_2- und Energieeinsparung bei höheren Effizienzstandards, dass sowohl individuell als auch volkswirtschaftlich der bisher erreichte Standard nach dem Gebäudeenergiegesetz bereits das individuelle und volkswirtschaftliche Optimum aus wissenschaftlicher

Sicht - und übrigens auch aus unserer Sicht - darstellt.

(Beifall bei der CDU)

Hiermit spreche ich abschließend einen ganz wesentlichen Punkt an. Diese Änderung der NBauO kann allenfalls ein Anfang seitens der Landesregierung sein, um den Wohnungsbau sowie die Sanierung und den Umbau anzukurbeln. Und damit meine ich nicht die Gründung einer Landeswohnungsgesellschaft. Wie wir es in unserem Entschließungsantrag zur kurzfristigen Belebung des Wohnungsbaus bereits detailliert ausgeführt haben, bedarf es schon jetzt weiterer Schritte im Hinblick auf zinsvergünstigte Kreditprogramme der NBank für Neubauten auf dem Niveau EH 55, einer Teilerstattung der Grunderwerbsteuer für die erste selbstgenutzte Immobilie oder der Einführung von Tilgungszuschüssen für den zweiten Förderweg der allgemeinen Mietwohnraumförderung.

(Beifall bei der CDU - Sebastian Lechner [CDU]: So ist es!)

Wir freuen uns daher auf die Beratungen im Wirtschaftsausschuss und unterstützen dennoch den vorgelegten ambitionierten Zeitplan, weil wir die Notwendigkeit sehen, im nächsten Halbjahr durch diese Änderung der NBauO Effekte zu bewirken. Also, wir stehen dazu, das Ganze vor der Sommerpause zu verabschieden.

Ich bedanke mich für Ihre Aufmerksamkeit.

(Beifall bei der CDU)

Vizepräsidentin Sabine Tippelt:

Wir kommen jetzt zur Ausschussüberweisung.

Federführend soll der Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung sein, mitberatend der Ausschuss für Rechts- und Verfassungsfragen, der Ausschuss für Haushalt und Finanzen und der Ausschuss für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Ich bitte um Ihr Handzeichen zur Zustimmung. - Das ist so erfolgt. Herzlichen Dank.

Beschlussempfehlung

Hannover, den 12.06.2024

Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

Berichterstattung: Abg. Heiko Sachtleben (GRÜNE)

(Es ist ein schriftlicher Bericht vorgesehen.)

Der Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung empfiehlt dem Landtag, den Gesetzentwurf der Landesregierung in der Drucksache 19/3975 mit den aus der Anlage ersichtlichen Änderungen anzunehmen.

Reinhold Hilbers
Stellvertretender Vorsitzender

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

Gesetz
zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum

Artikel 1
Änderung der Niedersächsischen Bauordnung

Die Niedersächsische Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289), wird wie folgt geändert:

1. § 5 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

„(2) [1]Der Abstand beträgt 0,4 H, mindestens jedoch 3 m. [2]Abweichend von Satz 1 beträgt der Abstand

1. in Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Gebieten, die nach ihrer baulichen Nutzung diesen Baugebieten entsprechen, 0,2 H,

2. für Windenergieanlagen im Außenbereich oder in Sondergebieten für Windenergie 0,2 H,

mindestens jedoch 3 m. [3]Satz 2 gilt nicht für den Abstand von den Grenzen eines Nachbargrundstücks, das ganz oder teilweise in einem Bereich oder Gebiet liegt, in dem der Abstand größer sein muss.“

2. § 9 Abs. 3 Satz 3 wird gestrichen.

Empfehlungen des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung

Gesetz
zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum

Artikel 1
Änderung der Niedersächsischen Bauordnung

Die Niedersächsische Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289), wird wie folgt geändert:

1. § 5 **wird wie folgt geändert:**

a) Abs**atz** 2 erhält folgende Fassung:

„(2) [1]Der Abstand beträgt 0,4 H, mindestens jedoch 3 m. [2]Abweichend von Satz 1 beträgt der Abstand

___ in Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Gebieten, die nach ihrer baulichen Nutzung diesen Baugebieten entsprechen, 0,2 H,

___ _____ *(jetzt in Satz 4)*

mindestens jedoch 3 m. [3]Satz 2 gilt nicht**, soweit auf dem Nachbargrundstück zu dem betroffenen Grenzabschnitt ein größerer** Abstand **einzuhalten wäre**. **[4]Abweichend von Satz 1 beträgt der Abstand** für Windenergieanlagen im Außenbereich oder in Sondergebieten für Windenergie 0,2 H, **mindestens jedoch 3 m. [5]Satz 4 gilt nicht, soweit Windenergieanlagen auf dem Nachbargrundstück zu dem betroffenen Grenzabschnitt einen größeren Abstand einzuhalten hätten.**“

b) Absatz 4 Satz 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 1 wird die Angabe „0,25 m“ durch die Angabe „0,4 m“ ersetzt.

bb) In Nummer 2 wird die Angabe „0,25 m“ durch die Angabe „0,35 m“ ersetzt.

2. *unverändert*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Empfehlungen des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung*
3. § 33 Abs. 2 Sätze 3 und 4 erhält folgende Fassung:	3. § 33 Abs. 2 Sätze 3 und 4 erhält folgende Fassung:
„[3]Bei Sonderbauten und bei Nutzungseinheiten mit einem Geschoss, das für die Nutzung durch mehr als 30 Personen bestimmt ist, ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen. [4]Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung	„[3]**Der** zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr ist nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen**; ist die bauliche Anlage, in der sich die Nutzungseinheit befindet, kein Sonderbau und hat die Nutzungseinheit kein** Geschoss, das für die Nutzung durch mehr als 30 Personen bestimmt ist, **so ist davon auszugehen, dass keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen**. [4]Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung
1. über einen sicher erreichbaren und durch besondere Vorkehrungen gegen Feuer und Rauch geschützten Treppenraum oder	1. *unverändert*
2. für eingeschossige, zu ebener Erde liegende Nutzungseinheiten über einen unmittelbaren Ausgang ins Freie	2. *unverändert*
möglich ist.“	möglich ist.“
4. In § 38 Abs. 2 Satz 2 wird im einleitenden Satzteil die Angabe „31. Dezember 1992“ durch die Angabe „31. Dezember 2023“ ersetzt.	4. *unverändert*
5. § 40 wird wie folgt geändert:	5. *unverändert*
a) In der Überschrift werden nach dem Wort „Energieerzeugung“ das Komma und die Worte „Brennstoffversorgungsanlagen und Brennstofflagerung“ durch die Worte „und Energiebereitstellung“ ersetzt.	
b) Absatz 5 erhält folgende Fassung:	
„(5) Für ortsfeste Verbrennungsmotoren, Blockheizkraftwerke, Brennstoffzellen, Verdichter und Wasserstoff-Elektrolyseure sowie die Ableitung ihrer Prozessgase gelten die Absätze 1 bis 3 entsprechend.“	
6. § 44 Abs. 6 wird gestrichen.	6. *unverändert*
7. § 47 wird wie folgt geändert:	7. § 47 wird wie folgt geändert:
a) In Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 werden nach dem Wort „lassen“ ein Komma und die Worte „mit Ausnahme von Wohnungen,“ eingefügt.	a) ____ Absatz 1 **wird wie folgt geändert** _____**:**

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Empfehlungen des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung*
	aa) Es wird der folgende neue Satz 3 eingefügt: **„[3]Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für den durch Wohnungen verursachten Bedarf oder Mehrbedarf.“** **bb) Der bisherige Satz 3 wird Satz 4.**
b) Absatz 2 wird gestrichen.	b) *unverändert*
c) Die bisherigen Absätze 3 bis 7 werden Absätze 2 bis 6.	c) *unverändert*
d) Im neuen Absatz 2 Satz 1 werden im einleitenden Satzteil nach dem Wort „Einstellplätze“ das Komma und die Worte „ausgenommen für Wohnungen,“ gestrichen.	d) *unverändert*
e) Im neuen Absatz 5 Satz 1 und im neuen Absatz 6 wird jeweils die Angabe „Absatz 5“ durch die Angabe „Absatz 4“ ersetzt.	e) *unverändert*
8. In § 48 Abs. 1 Satz 1 werden die Worte „ausgenommen Wohnungen,“ gestrichen.	8. ____ § 48 Abs. 1 ____ **wird wie folgt geändert:** **a)** In Satz 1 werden die Worte „ausgenommen Wohnungen,“ gestrichen. **b) In Satz 3 wird die Angabe „Abs. 4“ durch die Angabe „Abs. 3“ ersetzt.**
9. § 60 Abs. 2 Nr. 1 erhält folgende Fassung: „1. die Änderung der Nutzung einer baulichen Anlage, wenn das städtebauliche Planungsrecht keine anderen und dieses Gesetz sowie die Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes keine weitergehenden Anforderungen an die neue Nutzung stellen oder die Errichtung oder Änderung der baulichen Anlage nach Absatz 1 verfahrensfrei wäre,“.	9. *unverändert*
10. § 61 Abs. 3 wird wie folgt geändert:	10. § 61 Abs. 3 wird wie folgt geändert:
a) In Satz 1 Nr. 1 werden nach dem Wort „Bevölkerungsschutzes“ ein Komma und die Worte „der Unterbringung schutzsuchender Menschen“ eingefügt.	a) *unverändert*
b) In Satz 2 Nr. 4 werden nach dem Wort „Bevölkerung“ die Worte „sowie vorübergehend schutzsuchender Menschen“ eingefügt.	b) In Satz 2 Nr. 4 werden nach dem Wort „Bevölkerung“ die Worte „sowie ____ schutzsuchender Menschen“ eingefügt.

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Empfehlungen des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung*
11. § 62 wird wie folgt geändert:	11. § 62 wird wie folgt geändert:
a) In Absatz 1 Satz 1 wird im ausleitenden Satzteil nach dem Wort „Baugesetzbuchs“ die Angabe „(BauGB)“ eingefügt.	a) *unverändert*
b) Nach Absatz 1 wird der folgende Absatz 1 a eingefügt:	b) Nach Absatz 1 wird der folgende Absatz 1 a eingefügt:
„(1 a) [1]Keiner Baugenehmigung bedürfen auch	„(1 a) [1]Keiner Baugenehmigung **bedarf** auch
1. eine Baumaßnahme mit Erleichterungen nach § 85 a Abs. 1 und	___ eine Baumaßnahme mit Erleichterungen nach § 85 a Abs. 1 ____**,**
2. die Nutzungsänderung des obersten Dachgeschosses eines Gebäudes zu Wohnzwecken sowie die damit verbundene Errichtung von Dachgauben, wenn	___ _____ *(jetzt in Satz 1/1)*
a) das Gebäude innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB liegt und	___ _____
b) der Brutto-Rauminhalt der neu hinzukommenden Dachgauben insgesamt nicht mehr als ein Drittel des Brutto-Rauminhalts des bestehenden Dachgeschosses beträgt.	___ _____
[2]Absatz 1 Sätze 4 und 5 gilt entsprechend. [3]Satz 1 gilt nicht für Sonderbauten nach § 2 Abs. 5.“	**wenn die Voraussetzungen des Absatzes 2 vorliegen**. **[1/1]Eine Baumaßnahme nach Satz 1 ist auch** die Nutzungsänderung des ____ Dachgeschosses eines Gebäudes zu Wohnzwecken sowie die damit verbundene Errichtung von Dachgauben, wenn **für sie Erleichterungen nach § 85 a Abs. 1 gelten.** [2]Absatz 1 Sätze **3 bis** 5 gilt entsprechend. [3]_____“
c) Absatz 2 wird wie folgt geändert:	c) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
aa) Im einleitenden Satzteil wird die Angabe „Absatz 1“ durch die Angabe „den Absätzen 1 und 1 a“ ersetzt.	aa) *unverändert*
bb) Nummer 1 erhält folgende Fassung:	bb) Nummer 1 erhält folgende Fassung:
„1. das Vorhaben aufgrund des zu beurteilenden städtebaulichen Planungsrechts	„1. das Vorhaben _____
a) in den Fällen der Absätze 1 und 1 a Nr. 1 den Festsetzungen des Bebauungsplans	a) in den Fällen **des Absatzes 1** _____ *(jetzt in Buchstabe b)* den Festsetzungen

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Empfehlungen des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung*
nicht widerspricht oder notwendige Ausnahmen oder Befreiungen bereits erteilt sind,	des Bebauungsplans nicht widerspricht oder notwendige Ausnahmen oder Befreiungen bereits erteilt sind,
b) in den Fällen des Absatzes 1 a innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB zulässig ist und die Bauaufsichtsbehörde die planungsrechtliche Zulässigkeit im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 36 BauGB erklärt hat oder	b) in den Fällen des Absatzes 1 a **im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt und dessen Festsetzungen nicht widerspricht oder notwendige Ausnahmen oder Befreiungen bereits erteilt sind** _____ *(jetzt in Buchstabe c und Absatz 7)* oder
c) in den Fällen des Absatzes 1 a Nr. 1 im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zulässig ist und die Bauaufsichtsbehörde die planungsrechtliche Zulässigkeit im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 36 BauGB erklärt hat,“.	c) in den Fällen des Absatzes 1 a ____ innerhalb **eines** im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB **oder** im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB **liegt, dort nach städtebaulichem Planungsrecht** zulässig ist und die Bauaufsichtsbehörde **dies** _____ *(jetzt in Absatz 7)* **festgestellt** hat,“.
cc) Nummer 3 wird wie folgt geändert:	cc) Nummer 3 wird wie folgt geändert:
aaa) In Buchstabe a wird die Angabe „des § 30 Abs. 1 oder 2“ gestrichen.	aaa) *unverändert*
bbb) In Buchstabe b werden nach dem Wort „sie“ die Worte „bei Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“ eingefügt.	bbb) In Buchstabe b werden nach dem Wort „sie“ die Worte „bei Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“ eingefügt **und die Worte „des Baugesetzbuchs“ durch die Angabe „BauGB“ ersetzt**.
dd) In Nummer 4 werden die Worte „und, soweit erforderlich, die Eignung der Rettungswege nach § 33 Abs. 2 Satz 3 Halbsatz 2“ gestrichen.	dd) *unverändert*
c) Absatz 3 wird wie folgt geändert:	**d)** Absatz 3 wird wie folgt geändert:
aa) In Satz 1 wird die Angabe „Absatz 1“ durch die Angabe „den Absätzen 1 und 1 a“ ersetzt.	aa) In Satz 1 wird **nach der** Angabe „Absatz 1“ ____ die Angabe „_____ **oder Absatz** 1 a“ **eingefügt**.

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Empfehlungen des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung*
bb) Satz 5 erhält folgende Fassung:	bb) Satz 5 erhält folgende Fassung:
„[5]Die zu prüfenden Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes können in den Fällen der Absätze 1 und 1 a Nr. 2 den übrigen Bauvorlagen beigefügt oder gesondert bei der Bauaufsichtsbehörde eingereicht werden.“	„[5]Die zu prüfenden Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes können _____ den übrigen Bauvorlagen beigefügt oder gesondert bei der Bauaufsichtsbehörde eingereicht werden.“
d) Absatz 4 wird wie folgt geändert:	**e)** Absatz 4 wird wie folgt geändert:
aa) Der bisherige Satz 1 wird durch die folgenden neuen Sätze 1 und 2 ersetzt:	aa) Der bisherige Satz 1 wird durch die folgenden neuen Sätze 1 und 2 ersetzt:
„[1]Die Bauvorlagen müssen in den Fällen des Absatzes 1 von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2, 3 oder 5 und in den Fällen des Absatzes 1 a von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3 erstellt sein. [2]Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser nach Satz 1 muss gegen Haftpflichtgefahren, die sich aus der Wahrnehmung dieser Tätigkeit ergeben, versichert sein.“	„[1]Die Bauvorlagen müssen _____ von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2, 3 oder 5 _____ erstellt sein**, soweit sich aus § 65 nichts anderes ergibt**. [2]Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser nach Satz 1 muss gegen Haftpflichtgefahren, die sich aus der Wahrnehmung dieser Tätigkeit ergeben, versichert sein.“
bb) Die bisherigen Sätze 2 bis 6 werden Sätze 3 bis 7.	bb) *unverändert*
	bb/1) Im neuen Satz 5 wird die Angabe „Satz 2“ durch die Angabe „Satz 3“ ersetzt.
cc) Im neuen Satz 7 wird die Angabe „Sätze 1 bis 5“ durch die Angabe „Sätze 2 bis 6“ ersetzt.	cc) *unverändert*
e) In Absatz 5 Sätze 1 und 3 wird jeweils die Angabe „des § 30 Abs. 1 oder 2“ gestrichen.	**f)** ____ Absatz 5 **wird wie folgt geändert:**
	aa) In **Satz** 1 wird die Angabe „des § 30 Abs. 1 oder 2“ gestrichen **und die Angabe „§ 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs“ wird durch die Angabe „§ 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB“ ersetzt**.
	bb) In Satz 3 **wird die Angabe „des § 30 Abs. 1 oder 2“ gestrichen.**
f) Absatz 6 wird wie folgt geändert:	**g)** Absatz 6 wird wie folgt geändert:
aa) Der bisherige Wortlaut wird Satz 1 und wie folgt geändert:	aa) *unverändert*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Empfehlungen des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung*
Die Worte „des Baugesetzbuchs“ werden durch die Angabe „BauGB“ ersetzt.	
bb) Es wird der folgende Satz 2 angefügt:	bb) Es wird der folgende Satz 2 angefügt:
„[2]Die Gemeinde hat, wenn sie nicht selbst die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde wahrnimmt, nach den Vorgaben des § 36 BauGB der Bauaufsichtsbehörde zu erklären, ob sie ihr Einvernehmen zu Baumaßnahmen nach Absatz 1 a, die innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB oder im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB vorgesehen sind, erteilt.“	„[2]**Über den Antrag auf vorläufige Untersagung hat die Bauaufsichtsbehörde innerhalb von zwei Wochen nach Eingang des vollständigen Antrages zu entscheiden** _____ *(jetzt in Absatz 7)*.“
g) Absatz 7 wird wie folgt geändert:	**h)** Absatz 7 **erhält folgende Fassung:**
aa) Der bisherige Wortlaut wird Satz 1.	___ _____
bb) Es werden die folgenden Sätze 2 und 3 angefügt:	___ _____
„[2]Über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Baumaßnahmen nach Absatz 1 a, die innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB oder im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB vorgesehen sind, hat die Bauaufsichtsbehörde, wenn sie nicht selbst die Aufgaben der Gemeinde wahrnimmt, innerhalb von zwei Monaten, ansonsten zwei Wochen nach Eingang der Erklärung der Gemeinde nach Absatz 6 Satz 2 zu entscheiden. [3]Die Bauaufsichtsbehörde hat die Entscheidung nach Satz 2 der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser unverzüglich mitzuteilen und, wenn die Baumaßnahme planungsrechtlich für nicht zulässig erklärt wurde, die Unterlagen nach Absatz 3 zurückzugeben.“	„**(7)** [1]Über die **Feststellung der** Zulässigkeit **des Vorhabens nach städtebaulichem Planungsrecht** nach Absatz **2 Nr. 1 Buchst. c entscheidet** die Bauaufsichtsbehörde **nach Maßgabe des § 36 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde, falls die Bauaufsichtsbehörde** nicht selbst die **für die Erteilung des Einvernehmens zuständige** Gemeinde **ist.** [2]**Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet über die Feststellung der Zulässigkeit des Vorhabens nach städtebaulichem Planungsrecht nach Eingang der Mitteilung nach Absatz 3 Satz 1 und der vollständigen Unterlagen nach Absatz 3 Satz 2** innerhalb von zwei Monaten. [3]**Falls das Einvernehmen der Gemeinde nach Satz 1 erforderlich ist, muss die Bauaufsichtsbehörde nicht vor Ablauf von** zwei Wochen nach Eingang der Erklärung der Gemeinde **entscheiden.** [4]Die Bauaufsichtsbehörde hat der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser die Entscheidung unverzüglich mitzuteilen und, wenn **festgestellt** wurde**, dass das Vorhaben nach städtebaulichem Planungsrecht** nicht zulässig **ist**, die Unterlagen nach Absatz 3 zurückzugeben**.**“

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Empfehlungen des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung*
h) In Absatz 8 Satz 1 werden die Worte „Absatz 2 Nr. 4 über die Eignung der Rettungswege“ durch die Worte „Absatz 7 Satz 3 über die planungsrechtliche Zulässigkeit“ ersetzt.	**i)** In Absatz 8 Satz 1 **wird nach dem Wort „und“ das Komma gestrichen und** die Worte „**soweit erforderlich, die Bestätigung nach** Absatz 2 Nr. 4 über die Eignung der Rettungswege“ werden durch die Worte „**in den Fällen des Absatzes 1 a, soweit erforderlich, die Feststellung der** Zulässigkeit **des Vorhabens nach städtebaulichem Planungsrecht nach Absatz 2 Nr. 1 Buchst. c**“ ersetzt.
i) Absatz 10 wird gestrichen.	**j)** **In** Absatz 10 **wird nach der Angabe „Absatz 1“ die Angabe „oder Absatz 1 a“ eingefügt.**
j) Der bisherige Absatz 11 wird Absatz 10 und wie folgt geändert: In Satz 1 wird die Angabe „bis 10“ durch die Angabe „bis 9“ ersetzt.	**k)** **In** Absatz 11 **Sätze 1 und 2 wird jeweils nach der Angabe „Absatz 1“ die Angabe „oder Absatz 1 a“ eingefügt**. _____
12. In § 63 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 1 Nr. 2 wird die Angabe „33 Abs. 2 Satz 3,“ gestrichen.	12. *unverändert*
13. § 65 wird wie folgt geändert:	13. § 65 wird wie folgt geändert:
a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:	a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
aa) In Satz 1 Halbsatz 2 werden nach dem Wort „Übrigen“ die Worte „und abweichend von Halbsatz 1 für Baumaßnahmen mit Erleichterungen nach § 85 a“ eingefügt.	aa) In Satz 1 Halbsatz **1 wird die Angabe „den §§ 62 bis 64“ durch die Angabe „§ 62 Abs. 1 und den §§ 63 und 64“ ersetzt** _____.
bb) In Satz 3 werden die Worte „Bauherrin oder dem Bauherrn“ durch die Worte „Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser“ ersetzt.	bb) *unverändert*
b) Absatz 4 wird wie folgt geändert:	b) Absatz 4 wird wie folgt geändert:
aa) Der bisherige Wortlaut wird Satz 1 und wie folgt geändert: Die Angabe „Absatz 2 Satz 1 Nr. 1“ wird durch die Angabe „Absatz 2 Satz 1 Halbsatz 1 Nr. 1 und Halbsatz 2“ ersetzt.	aa) Der bisherige Wortlaut wird Satz 1 und wie folgt geändert: Die Angabe „Absatz 2 Satz 1 Nr. 1“ wird durch die Angabe „Absatz 2 Satz 1 Halbsatz 1 Nr. 1 _____“ **und die Angabe „Abs. 5“ durch die Angabe „Abs. 6“** ersetzt.

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Empfehlungen des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung*
bb) Es wird der folgende Satz 2 angefügt: „[2]Die Tragwerksplanerin oder der Tragwerksplaner hat zu den nicht zu prüfenden Nachweisen nach Satz 1 eine Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde abzugeben, dass sie oder er diese erstellt hat.“	bb) Es wird der folgende Satz 2 angefügt: „[2]Die **in** Satz 1 **genannten Personen haben** gegenüber der Bauaufsichtsbehörde eine Erklärung abzugeben, dass sie **_____ die Nachweise der Standsicherheit für die jeweilige Baumaßnahme** erstellt **haben**.“
14. § 66 Abs. 1 wird wie folgt geändert:	14. § 66 Abs. 1 wird wie folgt geändert:
a) Es wird der folgende neue Satz 2 eingefügt: „[2]Unter den Voraussetzungen des Satzes 1 sind Abweichungen zuzulassen 1. bei Nutzungsänderungen, 2. bei Baumaßnahmen, die der Modernisierung, dem Ausbau oder dem Erhalt bestehender Gebäude dienen, und 3. bei Baumaßnahmen zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen.“	a) *unverändert*
b) Die bisherigen Sätze 2 und 3 werden Sätze 3 und 4.	b) *unverändert*
c) Im neuen Satz 4 wird das Wort „bleibt“ durch die Worte „und § 85 a bleiben“ ersetzt.	c) Im neuen Satz 4 wird **nach der Angabe „Satz 3“ die Angabe „Halbsatz 1“ eingefügt** _____. **d) Es wird der folgende Satz 5 angefügt:** **„[5]Für Bauteile, die bereits nach** § 85 a **nur abweichende Anforderungen erfüllen müssen, bedarf es keiner Zulassung einer Abweichung nach Satz 1 oder 2.“**
15. Dem § 67 Abs. 3 wird der folgende Satz 3 angefügt: „[3]Satz 2 gilt nicht für behördliche Entscheidungen aufgrund von Vorschriften des Bundes- und Landesrechts, die eine Baugenehmigung einschließen.“	15. Dem § 67 Abs. 3 wird der folgende Satz 3 angefügt: „[3]**Die Sätze 1 und** 2 **gelten** nicht**, wenn** behördliche Entscheidungen aufgrund von Vorschriften des Bundes- und Landesrechts____ **die** Baugenehmigung einschließen.“
16. § 69 Abs. 2 wird wie folgt geändert:	16. § 69 Abs. 2 wird wie folgt geändert:
a) Satz 2 erhält folgende Fassung: „[2]Wird im Rahmen der Vorprüfung festgestellt, dass der Bauantrag oder die Bauvorlagen unvollständig sind oder sonstige erhebliche Mängel aufweisen, so fordert die Bauaufsichtsbe-	a) *unverändert*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Empfehlungen des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung*
hörde die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf.“	
b) Es wird der folgende Satz 5 angefügt:	b) ***wird gestrichen***
„[5]Entspricht die Baumaßnahme nicht dem öffentlichen Baurecht oder wird die Einhaltung des öffentlichen Baurechts nicht nachgewiesen, so ist der Bauantrag abzulehnen.“	
17. Nach § 70 wird der folgende § 70 a eingefügt:	17. Nach § 70 wird der folgende § 70 a eingefügt:
„§ 70 a Genehmigungsfiktion	„§ 70 a Genehmigungsfiktion
(1) [1]Ist über einen Bauantrag für eine Baumaßnahme	(1) [1]Ist über einen Bauantrag _____
1. zur Errichtung oder Änderung eines Wohngebäudes oder eines Gebäudes, das überwiegend dem Wohnen dient, im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63,	1. *unverändert*
2. zur Nutzungsänderung von Räumen oder eines Gebäudes, durch die Wohnraum geschaffen werden soll, im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 oder	2. *unverändert*
3. zur Errichtung oder Änderung von Antennen einschließlich der Masten und dazugehöriger Anlagen	3. *unverändert*
zu entscheiden, so gilt § 42 a VwVfG (Genehmigungsfiktion) in Verbindung mit § 1 Abs. 1 NVwVfG mit den Maßgaben nach Satz 2 entsprechend. [2]Die Maßgaben bei der Anwendung des § 42 a VwVfG in Verbindung mit § 1 Abs. 1 NVwVfG lauten:	zu entscheiden, so gilt § 42 a VwVfG _____ in Verbindung mit § 1 Abs. 1 NVwVfG _____. [2]_____
1. die Frist für die Entscheidung über den Bauantrag beginnt	___ **Wird nach § 67 Abs. 3 zugelassen, dass der Nachweis der Standsicherheit nach Erteilung der Baugenehmigung eingereicht wird, so** beginnt die Frist für die Entscheidung über den Bauantrag
a) drei Wochen nach Eingang des Bauantrags mit den dazugehörigen Bauvorlagen oder	___ _____
b) drei Wochen nach Eingang der verlangten Unterlagen, wenn die Bauaufsichtsbehörde vor Fristbeginn eine Aufforderung nach § 69 Abs. 2 Satz 2 versandt hat, und	___ _____

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Empfehlungen des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung*
2. die Bescheinigung nach § 42 a Abs. 3 VwVfG ist unverlangt und unverzüglich nach Eintritt der Genehmigungsfiktion durch die Bauaufsichtsbehörde auszustellen und muss	___ _____ *(jetzt in Satz 2/3)*
a) den Inhalt der Baugenehmigung wiedergeben und	___ _____ *(jetzt in Satz 2/3)*
b) eine Rechtsbehelfsbelehrung nach § 37 Abs. 6 VwVfG in Verbindung mit § 1 Abs. 1 NVwVfG enthalten.	___ _____
	abweichend von § 42 a Abs. 2 Satz 2 VwVfG bereits mit Eingang der im Übrigen vollständigen Unterlagen. **2/1Im Fall des Satzes 2 gilt § 42 a Abs. 1 Satz 1 VwVfG mit der Maßgabe, dass die Baugenehmigung als unter der in § 67 Abs. 3 Satz 2 genannten aufschiebenden Bedingung erteilt gilt; für die Bestätigung des Nachweises der Standsicherheit nach § 67 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 gilt § 42 a VwVfG entsprechend. 2/2**In den Fällen des **Satzes** 1 Nr. 3 gilt der Bauantrag abweichend von § **42 a Abs. 2 Satz 2 VwVfG** vier Wochen nach Eingang des Antrags als vollständig, wenn die Bauaufsichtsbehörde die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser nicht nach § 69 Abs. 2 Satz 2 zur Behebung von Mängeln aufgefordert hat**. 2/3Die** Bescheinigung nach § 42 a Abs. 3 VwVfG ist unverlangt und unverzüglich nach Eintritt der Genehmigungsfiktion durch die Bauaufsichtsbehörde auszustellen und muss den Inhalt der Baugenehmigung wiedergeben**.**
[3]Satz 1 gilt nur für Bauanträge, bei denen die Unterlagen nach Satz 2 Nr. 1 oder Satz 5 bis zum 31. Dezember 2026 der Bauaufsichtsbehörde übermittelt werden. [4]Der Entscheidungszeitraum beinhaltet auch die Prüfung des Nachweises der Standsicherheit, wenn nicht ein Antrag zum Nachreichen des Nachweises der Standsicherheit nach § 67 Abs. 3 gestellt wird. [5]Die Fristen nach Satz 2 Nr. 1 beginnen neu, wenn die Prüfung des Bauantrags zu einer wesentlichen Änderung des Bauantrags führt oder die Bauaufsichtsbehörde während der Prüfung eine Aufforderung nach § 69 Abs. 2 Satz 4 versandt hat. [6]Die Genehmigungsfiktion nach Satz 1 gilt insoweit als Baugenehmigung; die Regelungen für die Baugenehmigung gelten entsprechend für die Bescheinigung nach Satz 2 Nr. 2.	[3]_____ *(jetzt in Absatz 4)* [4]_____ *(jetzt in den Sätzen 2 und 2/1)* [5]_____ [6]Die _____ Regelungen **über** die Baugenehmigung gelten entsprechend für die Bescheinigung nach **§ 42 a Abs. 3 VwVfG**.
(2) Absatz 1 findet keine Anwendung, wenn die antragstellende Person vor Ablauf der Entscheidungsfrist gegenüber der Bauaufsichtsbehörde über den durch die Bauaufsichtsbehörde elektronisch er-	(2) Absatz 1 findet keine Anwendung, wenn _____ vor Ablauf der Entscheidungsfrist gegenüber der Bauaufsichtsbehörde _____ auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion verzichtet

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Empfehlungen des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung*
öffneten Übermittlungsweg auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion verzichtet hat; § 3 a Abs. 2 Satz 1 gilt entsprechend.	**wurde**; § 3 a **Abs. 1 Nr. 6 und** Abs. 2 Satz 1 **sowie § 67 Abs. 1 gelten** entsprechend.
(3) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 3 gilt der Bauantrag abweichend von § 69 Abs. 2 vier Wochen nach Eingang des Antrags als vollständig, wenn die Bauaufsichtsbehörde die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser nicht nach § 69 Abs. 2 Satz 2 zur Behebung von Mängeln aufgefordert hat.“	(3) ***wird*** *(hier)* ***gestrichen*** *(jetzt in Absatz 1 Satz 2/2)*
	(4) Die Absätze 1 und 2 gelten nur für Bauanträge, bei denen die **erforderlichen** Unterlagen **vollständig und ohne erhebliche Mängel** bis zum 31. Dezember 2026 **bei** der Bauaufsichtsbehörde **vorliegen**.“
18. Dem § 73 a wird der folgende Absatz 5 angefügt:	18. *unverändert*
„(5) Typengenehmigungen anderer Länder gelten auch in Niedersachsen.“	
19. § 75 Abs. 5 wird wie folgt geändert	19. *unverändert*
a) Der bisherige Satz 3 wird Satz 4 und wie folgt geändert:	
Nach dem Wort „Gebrauchsabnahme“ werden die Worte „oder der Verzicht darauf“ eingefügt.	
b) Der bisherige Satz 4 wird Satz 3.	
20. Nach § 85 werden die folgenden §§ 85 a und 85 b eingefügt:	20. Nach § 85 werden die folgenden §§ 85 a und 85 b eingefügt:
„§ 85 a Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen	„§ 85 a Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen
(1) [1]Wird ein bestehendes Gebäude baulich durch Aufstockung, Umbau oder Ausbau oder in seiner Nutzung geändert, so werden an die vorhandenen und neuen Bauteile, insbesondere Wände, Stützen, Decken, Böden, Dächer und Treppen, keine höheren Anforderungen gestellt, als sie im Bestand erfüllt sind. [2]Dies gilt nur insoweit, als die vorhandenen und neuen tragenden Bauteile geeignet sind, zusätzlich entstehende Lasten aufzunehmen, und der Brandschutz gewährleistet ist. [3]Die zur Konkretisierung der §§ 12 und 14 ergangenen Vorschriften müssen im Einzelnen für die Bauteile nicht erfüllt sein.	(1) [1]Wird ein bestehendes Gebäude baulich durch Aufstockung, Umbau oder Ausbau oder in seiner Nutzung geändert, so **müssen** die **von der Baumaßnahme betroffenen** vorhandenen und neuen Bauteile, insbesondere Wände, Stützen, Decken, Böden, Dächer und Treppen, **nur die Anforderungen nach § 3 Abs. 1 erfüllen** _____ *(jetzt in Satz 4)***; insbesondere müssen** die **von der Baumaßnahme betroffenen** vorhandenen und neuen tragenden Bauteile geeignet **sein**, zusätzlich entstehende Lasten aufzunehmen **(§ 12)**, und der Brandschutz **muss** gewährleistet **sein (§ 14)**. [2]_____ *(jetzt in Satz 1 Halbsatz 2)* [3]Die zur Konkretisierung **des § 3 Abs. 1 und** der §§ 12 und 14 ergangenen Vorschriften müssen _____ für die **in Satz 1 genannten** Bauteile

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Empfehlungen des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung*
	nicht erfüllt sein. **[4]Erfüllen die von der Baumaßnahme betroffenen Bauteile** im Bestand **für die vorgesehene Nutzung** höhere_ Anforderungen**, so gelten diese auch für die Bauteile nach Satz 1.**
(2) Absatz 1 gilt nicht für	(2) Absatz 1 gilt nicht für
1. Anbauten,	1. **bauliche Änderungen bestehender Gebäude durch** Anbauten,
2. Trennwände und Decken zum Abschluss von Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr,	2. *unverändert*
3. Hochhäuser und für Gebäude, die durch die Änderung zu Hochhäusern werden,	3. ***wird** (hier) **gestrichen** (jetzt in Nummer 4)*
4. Gebäude, die nach Durchführung der Änderung Sonderbauten im Sinne des § 2 Abs. 5 sind,	4. Gebäude, die nach Durchführung der Änderung Hochhäuser **oder sonstige** Sonderbauten im Sinne des § 2 Abs. 5 sind,
5. Gebäude, die erkennbar rechtswidrig errichtet wurden und zu keinem Zeitpunkt den jeweils geltenden Anforderungen entsprachen,	5. ***wird gestrichen***
6. Gebäude, die nicht für die nach der baulichen Änderung oder der Nutzungsänderung vorgesehene Nutzung geeignet sind.	6. ***wird gestrichen***
	7. Baumaßnahmen, für die nach § 62 Abs. 10 auf Verlangen der Bauherrin oder des Bauherrn ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.
(3) Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat in den Bauvorlagen darzustellen, inwieweit die von der Baumaßnahme betroffenen und neuen Bauteile die Anforderungen der zur Konkretisierung der §§ 12 und 14 ergangenen Vorschriften im Einzelnen nicht erfüllen.	(3) **[1]**Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat in den Bauvorlagen darzustellen, inwieweit **das Gebäude nach Durchführung der Änderung** _____ die Anforderungen **nach den** zur Konkretisierung **des § 3 Abs. 1 und** der §§ 12 und 14 ergangenen Vorschriften _____ nicht **erfüllt**. **[2]§ 65 Abs. 1 ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass nur die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit und den Brandschutz, die sich aus Absatz 1 ergeben, durch bautechnische Nachweise nachzuweisen ist.**
(4) Die Anforderungen an Gebäude und Bauteile zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung aufgrund anderer Rechtsvorschriften bleiben unberührt.	(4) **[1]**Die Anforderungen an Gebäude und Bauteile zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung aufgrund anderer Rechtsvorschriften **müssen erfüllt sein** _____. **[2]Gleiches gilt für alle nutzungsbedingten Anforderungen sowie die sonstigen Anforderungen des öffentlichen Baurechts, die nicht nur von Bauteilen zu erfüllen sind.**

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Empfehlungen des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung*
(5) [1]Für Baumaßnahmen nach Absatz 1 ist nach § 62 Abs. 1 a Nr. 1 ein Mitteilungsverfahren durchzuführen. [2]Die Bauvorlagen sind von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3 zu erstellen. [3]Die erforderlichen Nachweise für die Standsicherheit sind von Tragwerksplanerinnen und Tragwerksplanern im Sinne des § 65 Abs. 4 zu erstellen. [4]Die Nachweise für den Brandschutz sind von Personen im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3 zu erstellen. [5]Die bautechnischen Nachweise sind abweichend von § 65 Abs. 2 nicht zu prüfen.	(5) [1]Für Baumaßnahmen **mit Erleichterungen** nach Absatz 1 ist nach § 62 Abs. **3** ____ ein Mitteilungsverfahren durchzuführen**, soweit die Baumaßnahme nicht schon nach anderen Vorschriften als nach § 62 keiner Baugenehmigung bedarf; dies gilt nicht in den Fällen des Absatzes 2 Nr. 7**. [2]Die Bauvorlagen sind **nach § 62 Abs. 4 Satz 1** von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2**, 3 oder 5** zu erstellen**, soweit sich aus § 65 nichts anderes ergibt**. [3]Die ____ Nachweise **der** ____ Standsicherheit sind von _____ **den in** § 65 Abs. 4 **Satz 1 genannten Personen** zu erstellen**; diese Personen haben nach § 65 Abs. 4 Satz 2 gegenüber der Bauaufsichtsbehörde eine Erklärung abzugeben, dass sie die Nachweise der Standsicherheit für die jeweilige Baumaßnahme erstellt haben**. [4]_____ [5]Die bautechnischen Nachweise sind _____ **nach** § 65 Abs. 2 **Satz 1** nicht zu prüfen.
(6) Absatz 1 gilt entsprechend auch für Baumaßnahmen, die verfahrensfrei sind oder in Verfahren nach § 61 oder § 74 zugelassen werden.	(6) **Die Absätze** 1**, 2 und 4 gelten** ____ auch für Baumaßnahmen, die verfahrensfrei sind oder in Verfahren nach § 61 oder § 74 zugelassen werden.
§ 85 b Ortsveränderliche Wohngebäude	§ 85 b Ortsveränderliche Wohngebäude
[1]An ein rechtmäßig errichtetes Wohngebäude, das 1. geeignet ist, an verschiedenen Orten aufgestellt und wieder abgebaut zu werden, 2. bestimmt ist, an einem oder mehreren Orten nacheinander jeweils für längere Zeit aufgestellt zu werden, und 3. einen Brutto-Rauminhalt von nicht mehr als 75 m³ hat, werden im Fall späterer Aufstellung an einem anderen Ort keine zusätzlichen grundstücksunabhängigen Anforderungen aufgrund dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften gestellt. [2]Dies entbindet nicht von der Verpflichtung, ein bauaufsichtliches Verfahren nach § 62 oder § 63 durchzuführen. [3]§ 85 Abs. 2 bleibt unberührt.“	*unverändert*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

21. Der Anhang (zu § 60 Abs. 1) wird wie folgt geändert:

a) In der Übersicht erhält Nummer 2 folgende Fassung:

„2. Feuerungsanlagen sowie sonstige Anlagen zur Energieerzeugung und Energiebereitstellung“.

b) Nummer 1 wird wie folgt geändert:

aa) Am Ende der Nummer 1.8 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt.

bb) Es wird die folgende Nummer 1.9 angefügt:

„1.9 die Nutzung der Wohnung einer Kindertagespflegeperson für die Betreuung von maximal fünf Kindern im Rahmen der Kindertagespflege.“

c) Nummer 2 wird wie folgt geändert:

aa) Die Überschrift erhält folgende Fassung:

„Feuerungsanlagen sowie sonstige Anlagen zur Energieerzeugung und Energiebereitstellung“.

bb) Am Ende der Nummer 2.5 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt.

cc) Es werden die folgenden Nummern 2.6 bis 2.8 angefügt:

„2.6 Brennstoffzellen,

2.7 Anlagen zur Wasserstofferzeugung, sofern der darin erzeugte Wasserstoff dem Eigenverbrauch in den baulichen Anlagen dient, für die sie errichtet werden,

2.8 Anlagen zur Erzeugung und Nutzung von Wasserstoff, bei denen die Prozessschritte Erzeugung und Nutzung in einem werksmäßig hergestellten Gerät kombiniert sind, sowie die zugehörigen Gasspeicher mit einer Speichermenge von nicht mehr als 20 kg.“

Empfehlungen des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung

21. Der Anhang (zu § 60 Abs. 1) wird wie folgt geändert:

a) *unverändert*

b) Nummer 1 wird wie folgt geändert:

aa) *unverändert*

bb) Es wird die folgende Nummer 1.9 angefügt:

„1.9 die Nutzung der Wohnung einer Kindertagespflegeperson für die Betreuung von **bis zu** fünf **gleichzeitig anwesenden, fremden** Kindern im Rahmen der Kindertagespflege.“

c) *unverändert*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Empfehlungen des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung*
d) Nummer 4 wird wie folgt geändert:	d) *unverändert*
aa) Nummer 4.6 wird wie folgt geändert:	
aaa) In Buchstabe a wird die Angabe „10 m“ durch die Angabe „15 m“ ersetzt.	
bbb) In Buchstabe b wird die Angabe „15 m“ durch die Angabe „20 m“ ersetzt.	
bb) Es werden die folgenden neuen Nummern 4.9 und 4.10 eingefügt:	
„4.9 die nachträgliche Anbringung von Windenergieanlagen mit einem Rotordurchmesser bis maximal 3 m sowie von einer Solarenergieanlage als Versorgungseinheit der Antennenanlage an bestehenden Antennenmasten, wenn die genehmigte Gesamthöhe der Masten nicht überschritten wird oder die Anlage auch danach noch verfahrens- oder genehmigungsfrei ist,	
4.10 die Nutzung von Windenergieanlagen als Antennenmasten,“.	
cc) Die bisherigen Nummern 4.9 und 4.10 werden Nummern 4.11 und 4.12.	
e) Nummer 11 wird wie folgt geändert:	e) *unverändert*
aa) Nummer 11.2 erhält folgende Fassung:	
„11.2 erdgeschossige betretbare Verkaufs- und Schaugeschäfte, die fliegende Bauten sind, mit nicht mehr als 5 m Höhe und mit einer Grundfläche von nicht mehr als 75 m²,“.	
bb) Es wird die folgende neue Nummer 11.5 eingefügt:	
„11.5 umwehrte Tribünen und Podien ohne Überdachung, deren betretbarer Bereich nicht höher als 1 m liegt, mit einer Grundfläche von nicht mehr als 75 m²,“.	

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Empfehlungen des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung*
cc) Die bisherigen Nummern 11.5 bis 11.8 werden Nummern 11.6 bis 11.9.	
dd) In der neuen Nummer 11.9 werden nach dem Wort „Bevölkerungsschutz“ ein Komma und die Worte „der Unterbringung schutzsuchender Menschen“ eingefügt.	
ee) Es wird die folgende neue Nummer 11.10 eingefügt: „11.10 Behelfsbauten zur Tierseuchenbekämpfung, die von der zuständigen Behörde oder von beauftragten Dritten genutzt werden,“.	
ff) Die bisherigen Nummern 11.9 bis 11.16 werden Nummern 11.11 bis 11.18.	
f) In Nummer 13.6 wird das Wort „Wohngebäuden“ durch das Wort „Gebäuden“ ersetzt.	f) *unverändert*
Artikel 2 Weitere Änderung der Niedersächsischen Bauordnung	Artikel 2 Weitere Änderung der Niedersächsischen Bauordnung
Die Niedersächsische Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 dieses Gesetzes, wird wie folgt geändert:	Die Niedersächsische Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 dieses Gesetzes, wird wie folgt geändert:
1. In § 62 Abs. 4 Satz 1 werden die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2, 3 oder 5“ durch die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 4“ und die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3“ durch die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 oder 2“ ersetzt.	1. In § 62 Abs. 4 Satz 1 **wird** die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2, 3 oder 5“ durch die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 4“ _____ ersetzt.
2. § 70 a wird gestrichen.	2. *unverändert*
3. § 85 a Abs. 5 wird wie folgt geändert:	3. In § 85 a Abs. 5 Satz 2 _____
a) In Satz 2 wird die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3“ durch die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 oder 2“ ersetzt.	___ wird die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2**, 3 oder 5**“ durch die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1**, 2 oder 4**“ ersetzt.
b) In Satz 4 wird die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3“ durch die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 oder 2“ ersetzt.	___ _____

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Empfehlungen des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung*
	Artikel 2/1 **Änderung des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Architektengesetzes und des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes vom 10. November 2021** **Artikel 3 Nr. 2 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Architektengesetzes und des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739) wird gestrichen.**
Artikel 3 Änderung des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum	Artikel 3 Änderung des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum
§ 2 des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107), wird wie folgt geändert:	*unverändert*
1. In Absatz 1 wird die Angabe „bis 4“ durch die Angabe „und 3“ ersetzt.	
2. Absatz 3 wird gestrichen.	
3. Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 3 und wie folgt geändert: In Satz 1 Halbsatz 1 wird die Angabe „den Absätzen 2 und 3“ durch die Angabe „Absatz 2“ ersetzt.	
	Artikel 3/1 **Evaluation der Niedersächsischen Bauordnung** **Die Landesregierung legt dem Landtag bis zum 31. Dezember 2028 einen Bericht über die tatsächliche Wirksamkeit** **1. des § 73 a Abs. 5 der Niedersächsischen Bauordnung in der Fassung nach Artikel 1 Nr. 18 des Gesetzes vom *[einsetzen: Datum der Ausfertigung dieses Gesetzes]* (Nds. GVBl. *[einsetzen: Fundstelle der Veröffentlichung dieses Gesetzes]*) hinsichtlich der uneingeschränkten Anerkennung der Typengenehmigungen anderer Länder und** **2. des § 85 a der Niedersächsischen Bauordnung in der Fassung nach Artikel 1 Nr. 20 des Gesetzes vom *[einsetzen: Datum der Ausfertigung die-***

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

Artikel 4
Inkrafttreten

[1]Dieses Gesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung in Kraft. [2]Abweichend von Satz 1 tritt

1. Artikel 2 Nrn. 1 und 3 am 1. Dezember 2024 und

2. Artikel 2 Nr. 2 am 1. Juli 2027

in Kraft.

Empfehlungen des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung

ses Gesetzes] **(Nds. GVBl. *[einsetzen: Fundstelle der Veröffentlichung dieses Gesetzes]*) bei Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen**

vor.

Artikel 4
Inkrafttreten

[1]Dieses Gesetz tritt am **1. Juli 2024** _____ in Kraft. [2]Abweichend von Satz 1 tritt

1. *unverändert*

2. *unverändert*

in Kraft.

(Verteilt am 13.06.2024)

Änderungsantrag

Hannover, den 14.06.2024

Fraktion der SPD
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

Beschlussempfehlung des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung - Drs. 19/4588

Der Landtag wolle den Gesetzentwurf in der Fassung der Beschlussempfehlung mit folgenden Änderungen beschließen:

1. In Artikel 1 Nr. 17 erhält § 70 a Abs. 4 folgende Fassung:

   „(4) Die Absätze 1 und 2 gelten nur für Bauanträge,

   1. die ab dem 1. Juli 2024 bei der Bauaufsichtsbehörde eingehen und
   2. bei denen die erforderlichen Unterlagen vollständig und ohne erhebliche Mängel bis zum 31. Dezember 2026 bei der Bauaufsichtsbehörde vorliegen.“

2. Artikel 3/1 erhält folgende Fassung:

   „Artikel 3/1

   Evaluation der Niedersächsischen Bauordnung

   Die Landesregierung legt dem Landtag bis zum 31. Dezember 2028 einen Bericht über die tatsächliche Wirksamkeit

   1. des § 47 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung nach Artikel 1 Nr. 7 des Gesetzes vom *[einsetzen: Datum der Ausfertigung dieses Gesetzes]* (Nds. GVBl. *[einsetzen: Fundstelle der Veröffentlichung dieses Gesetzes]*) hinsichtlich des Wegfalls der Pflicht, für den durch Wohnungen verursachen Bedarf oder Mehrbedarf notwendige Einstellplätze zu errichten,
   2. des § 73 a Abs. 5 NBauO in der Fassung nach Artikel 1 Nr. 18 des Gesetzes vom *[einsetzen: Datum der Ausfertigung dieses Gesetzes]* (Nds. GVBl. *[einsetzen: Fundstelle der Veröffentlichung dieses Gesetzes]*) hinsichtlich der uneingeschränkten Anerkennung der Typengenehmigungen anderer Länder und
   3. des § 85 a NBauO in der Fassung nach Artikel 1 Nr. 20 des Gesetzes vom *[einsetzen: Datum der Ausfertigung dieses Gesetzes]* (Nds. GVBl. *[einsetzen: Fundstelle der Veröffentlichung dieses Gesetzes]*) bei Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen vor.“

Begründung:

Zu Nummer 1 (Artikel 1 Nr. 17 - § 70 a Abs. 4 NBauO):

Der Gesetzentwurf enthält keine Regelung darüber, ob die Genehmigungsfiktion nach dem neuen § 70 a NBauO auch für bereits anhängige Baugenehmigungsverfahren gelten soll. Ohne ausdrückliche Regelung wäre dies wohl der Fall (vgl. § 96 Abs. 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes als Ausdruck eines allgemeinen Rechtsgedankens). Dies würde aber die Frage aufwerfen, ab wann die Entscheidungsfrist zu laufen beginnt und ob die Fiktionswirkung eventuell schon zu einem in der Vergangenheit liegenden Zeitpunkt eingetreten sein könnte. Um dahin gehende Zweifelsfragen erst

gar nicht aufkommen zu lassen, soll geregelt werden, dass der neue § 70 a NBauO nur auf Baugenehmigungsverfahren anzuwenden ist, bei denen der Bauantrag nach Inkrafttreten dieses Gesetzes bei der Bauaufsichtsbehörde eingeht.

Zu Nummer 2 (Artikel 3/1 - Evaluation der NBauO):

Die Auswirkungen der in Artikel 1 Nr. 7 des Gesetzentwurfs vorgesehenen Streichung der Pflicht, für den durch Wohnungen verursachten Bedarf oder Mehrbedarf notwendige Einstellplätze zu errichten, sollen ebenfalls von der Landesregierung evaluiert werden.

Für die Fraktion der SPD	Für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Wiard Siebels Parlamentarischer Geschäftsführer	Volker Bajus Parlamentarischer Geschäftsführer

(Verteilt am 14.06.2024)

Vizepräsidentin Barbara Otte-Kinast:

Verehrte Kolleginnen und Kollegen, wir sind jetzt bei:

Tagesordnungspunkt 4:
Abschließende Beratung:
Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum - Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975 - Beschlussempfehlung des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung - Drs. 19/4588 - Schriftlicher Bericht - Drs. 19/4618 - Änderungsantrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/4608 - Änderungsantrag der Fraktion der CDU - Drs. 19/4622

Der Ausschuss empfiehlt Ihnen, den Gesetzentwurf mit Änderungen anzunehmen.

Der gemeinsame Änderungsantrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zielt darauf, den Gesetzentwurf in der Fassung der Beschlussempfehlung mit zwei Änderungen zu beschließen, die Artikel 1 sowie den neu eingefügten Artikel 3/1 betreffen.

Der Änderungsantrag der Fraktion der CDU ist darauf gerichtet, den Gesetzentwurf in der Fassung der Beschlussempfehlung mit verschiedenen Änderungen in Artikel 1 anzunehmen.

Die Fraktion der CDU hat darüber hinaus beantragt, zu den Nrn. 7, 18 und 20 der Anlage zur Beschlussempfehlung eine Einzelabstimmung durchzuführen.

Wir kommen nun zur Beratung. Es beginnt: aus der Fraktion der SPD der Kollege Henning. Bitte schön!

(Beifall bei der SPD)

Frank Henning (SPD):

Frau Präsidentin! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Wir haben uns zum Ziel gesetzt, das Bauen schneller, einfacher und günstiger zu machen. Für uns als SPD-Fraktion ist die Schaffung bezahlbaren Wohnraums absolut prioritär. Ich wiederhole: schneller, einfacher, günstiger, auch mal loslassen können, Dinge einfacher gestalten.

Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums ist die größte Herausforderung unserer Zeit. Wohnen ist nicht nur Menschenrecht - das Problem des nicht vorhandenen bezahlbaren Wohnraums ist mittlerweile in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Ich verweise darauf, dass die Handwerkerin oder der Facharbeiter mit einem durchschnittlichen Gehalt keinen bezahlbaren Wohnraum mehr findet - oder nur noch unter sehr erschwerten Bedingungen - und dass die meisten Menschen mittlerweile bis zu 40 % ihres Einkommens für das Wohnen ausgeben müssen. Der Wohnungsmarktbericht der NBank hat es an den Tag gebracht: Uns fehlen bis 2040 etwa 147 000 bezahlbare Geschosswohnungen.

Wir machen heute Ernst mit der Novelle der Niedersächsischen Bauordnung, mit der integrierten Umbauordnung. Wir machen einen mutigen Schritt in genau die richtige Richtung. Die NBauO in der jetzt vorliegenden Fassung - umfassend beraten, durch diverse Anhörungen gelaufen - ist Bürokratieabbau durch Deregulierung. Wir setzen unseren Koalitionsvertrag, in dem wir eine ganze DIN-A4-Seite dem Thema „Das Leben der Menschen einfacher machen“, dem Thema Deregulierung und Bürokratieabbau gewidmet haben, heute mit der NBauO in einem ganz entscheidenden Punkt um. Das, was wir hier machen, ist Deregulierung pur.

Für unsere NBauO-Novelle haben wir bundesweit Zustimmung erfahren - ein ganz neues Gefühl für uns. Wir sind bundesweit Vorreiter. Andere Bundesländer sind, was ihre Länder-Bauordnungen angeht, noch lange nicht so weit.

Ich verweise auf die Schreiben der Kreishandwerkerschaften, die wir alle bekommen haben. Es war für mich in meinen elf Jahren Parlamentszugehörigkeit ein Novum, dass Kreishandwerkerschaften mich als Abgeordneten der SPD anschreiben und dem Gesetzentwurf der Landesregierung zustimmen - weil wir genau auf dem richtigen Weg sind!

Ich verweise auf die umfangreichen Anhörungen und die Zustimmungswerte bei der Architektenkammer, bei der Ingenieurkammer oder dem Verband der Wohnungswirtschaft, sogar bis hin zu den Unternehmen aus der Immobilien- und Baubranche, die im CDU-Wirtschaftsrat organisiert sind. Alle zusammen haben uns aufgefordert, diesen Bürokratieabbau, diese Novelle der NBauO nun endlich voranzubringen, und ich sehe nach der Ausschussberatung auch eine große Zustimmung auf allen Seiten dieses Hauses. Insofern sind wir hier, glaube

ich, genau auf dem richtigen Weg, meine Damen und Herren.

(Beifall bei der SPD - Marcel Scharrelmann [CDU]: Was sagen denn die kommunalen Spitzenverbände?)

Die NBauO ist aber nicht nur Bürokratieabbau pur oder ein Vereinfachungsprojekt, sondern sie ist auch ein Klimaschutzprojekt. Das geht bei der Debatte über Vereinfachungen von Baurecht meistens unter. Denn die Umbauordnung dient dazu, die graue Energie zu sichern.

Wir erinnern uns daran, dass gerade im Bereich der Architekten in der Vergangenheit vielfach der Wunsch geäußert wurde: Bevor wir umfassend sanieren, bauen wir lieber neu. Beim Neubau ist allerdings das Problem, dass damit die graue Energie vernichtet wird. Ich habe in diesem Verfahren gelernt, dass man zum Beispiel ein Bestandsgebäude noch so gut sichern kann, dass die Frage des CO_2-Ausstoßes im Laufe des Lebens eines Gebäudes aber nicht die entscheidende Rolle spielt, sondern dass der meiste CO_2-Ausstoß eben durch den Ersatzneubau eines Gebäudes verursacht wird. Wenn man die Gebäude nicht abreißt, sondern umbaut und durch die Umbauordnung entsprechende Sanierungsanreize setzt, tut man also auch etwas für den Klimaschutz.

Die Kernvorschrift ist § 85 a der NBauO. Dort geht es darum, dass die Neubauteile nicht mehr können müssen als der Bestandsbau, wenn also aufgestockt wird. Außer beim Klimaschutz! Wir setzen also nicht den Klimaschutz außer Kraft. Wir wollen auch nicht zulasten der CO_2-Einsparung Kosteneinsparungen erzielen. Nein, wir wollen Baustandards absenken, die sich im Laufe der Zeit ergeben haben. Wir wollen, dass der Bestandsbau das Maß aller Dinge ist und die Voraussetzungen des Bestandsbaus eben auch für die Aufstockung gelten.

Das ist ein ganz entscheidender Punkt für die Kommunen - weil aus den Reihen der CDU gerade nach der Stellungnahme der kommunalen Spitzenverbände gefragt worden ist. Es wird immer wieder übersehen: Wir deregulieren, wir vereinfachen, und dadurch, dass es für die Anwendung des § 85 a, also der Kernvorschrift, keinerlei Baugenehmigung mehr bedarf, sondern ein vereinfachtes Mitteilungsverfahren gilt, entlasten wir die unteren Baubehörden und die kommunalen Vertreter. Die unteren Baubehörden werden von Bürokratielasten befreit - das ist Deregulierung. Das ist gut und im Interesse der Kommunen.

Ich habe gesagt, dass wir nicht bei den Energiestandards sparen wollen, sondern durch Absenkung von Baustandards Kosteneinsparungen erzielen wollen. Wir setzen teilweise die anerkannten Regeln der Technik, beispielsweise beim Gebäudetyp E, außer Kraft. Das ist ein Punkt vor allem in dem Bereich des Wohnungsneubaus, wo experimentell gebaut werden kann. Den Gebäudetyp hat die Bayerische Architektenkammer mal entworfen. Wir setzen anerkannte Regeln der Technik - die DIN-Normen, die nicht durch Politik entstanden sind, sondern in der Regel nach Gerichtsurteilen in diversen Zivilrechtsprozessen festgelegt worden sind - zumindest für bestimmte Bauprojekte außer Kraft. Ich freue mich auf die ersten Modellprojekte, bei denen der Gebäudetyp E hier in Niedersachsen tatsächlich realisiert wird.

Wir machen Abstriche bei der Trittschalldämmung und bei der Dicke des Mauerwerks. Wir führen Brandschutzerleichterungen ein. Der zweite Rettungsweg ist in bestimmten Fällen nicht mehr bauseitig erforderlich. Und, ganz wichtig, die Typengenehmigungen anderer Länder werden automatisch anerkannt. Auch das ist ein Beitrag zum Bürokratieabbau, wenn wir das serielle und modulare Bauen, das zu kostengünstigem Bauen führt, niedersachsenweit einführen wollen.

Bei Aufstockungen verzichten wir auf Aufzugsanlagen und auf Spielplätze. - Alles das kann man kritisieren. Aber gerade der Verzicht auf Spielplatzausbau bei Aufstockungen führt eben zu Kostensenkungen. Der Ausbau des Dachgeschosses wird demnächst genehmigungsfrei möglich sein; er muss nur noch mitgeteilt werden. Ich verweise auf die Genehmigungsfiktion. Ein Bauantrag gilt als genehmigt innerhalb von drei Monaten, sofern alle Unterlagen vorliegen.

Der aus meiner Sicht wichtigste Punkt war der größte kritische Punkt im Rahmen der Verbandsanhörung: Wir überlassen den Bauinvestoren und den Praktikern die Entscheidung, ob sie Stellplätze bauen oder nicht. Das ist gut so.

Mich hat noch heute Morgen ein Schreiben aus einer mittelständischen Kleinstadt, der Stadt Lingen, erreicht,

(Christian Fühner [CDU]: Hallo? Lingen ist doch keine Kleinstadt! - Heiterkeit)

worin ein Bauunternehmer mich gefragt hat: Macht ihr das wirklich? - In einer Kleinstadt wie Lingen,

(Christian Fühner [CDU]: Hallo? - Heiterkeit)

Herr Kollege, beispielsweise hat die Stellplatzverpflichtung dazu geführt, dass eben nicht gebaut wird.

Es geht also nicht nur um Ballungszentren wie Hannover, Osnabrück oder Braunschweig, wo die Stellplatzpflicht dazu geführt hat, dass Projekte gar nicht mehr verwirklicht werden. Sogar aus Kleinstädten wie Lingen schreiben mich Bauunternehmer an und sagen: Das machen Sie richtig so! Machen Sie weiter so! Denn dort hat die Stellplatz-Satzung der örtlichen Kommune dazu geführt, dass Projekte gar nicht mehr verwirklicht werden. Wir sind da also auf dem richtigen Weg, meine Damen und Herren.

Ich komme zum Schluss.

Wir beschleunigen, wir entbürokratisieren und entlasten die Kommunen - das alles in einem Mordstempo. Ich habe bei der Einbringung der NBauO-Novelle vom „Niedersachsentempo“ gesprochen. Wir haben die neue NBauO innerhalb von zwei Monaten durchs Verfahren gebracht.

Ich sage es noch einmal deutlich. Wir haben - auch im Interesse der Kommunen - heute noch einen Änderungsantrag eingebracht, der die Evaluation von drei Dingen der NBauO regelt - denn nichts ist in Stein gemeißelt, nichts ist so gut, dass es nicht auch noch verbessert werden könnte -: Wir beauftragen die Landesregierung mit einer Evaluation der neuen NBauO in drei Punkten: der Typengenehmigung im Hinblick auf die Anerkennung der Barrierefreiheit, der Auswirkungen des § 85 a in der Praxis, wenn es darum geht, inwieweit die Kommunen entlastet werden und inwieweit das Mitteilungsverfahren und die höhere Verantwortung der Entwurfsverfasser hier Früchte tragen, und - als letzten Punkt - auch im Hinblick auf den Entfall der Kfz-Stellplatzverpflichtung im Wohnungsbau. Alles das soll im Jahre 2028 evaluiert und noch einmal überprüft werden.

Wir haben vom Ministerium jetzt schon gehört, dass nach der Sommerpause die nächste Novelle ansteht. Wir bleiben also weiter im Verfahren - auch was vorliegende CDU-Anträge angeht.

Vielen Dank.

(Beifall bei der SPD und bei den GRÜNEN)

Vizepräsidentin Barbara Otte-Kinast:

Vielen Dank. - Der nächste Redner ist: aus der Fraktion der AfD der Kollege Najafi. Bitte schön!

(Beifall bei der AfD)

Omid Najafi (AfD):

Vielen Dank. - Frau Präsidentin! Meine Damen und Herren! Die Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung war schon lange überfällig. Es gab in diesem Gesetzentwurf Punkte, die unsere Zustimmung erfuhren, und ebenso Punkte, die wir als kritisch ansahen. Die Grenzabstände bei Gebäuden sowie bei Gewerbe- und Industriegebieten reduzieren? - Eher ja! Die Grenzabstände bei Windrädern reduzieren? - Eher nein! Solardachpflicht bei der Errichtung von offenen Parkplätzen mit mehr als 25 Einstellplätzen? - Auf gar keinen Fall!

Sie wollen die Parkplatzpflicht beim Wohnungsbau - wir haben es gerade gehört - streichen. Die kommunalen Spitzenverbände haben sich dagegen ausgesprochen. Es geht hier auch um die Ausgleichsabgabe in Höhe von 2 750 Euro pro nicht gebautem Parkplatz. In der Anhörung kam als Begründung auf, dass Hamburg und Berlin bereits so verfahren würden, und trotz unserer Kritik, dass man Stadtstaaten nicht mit einem Flächenland vergleichen könne, preschen Sie dennoch vor, sodass Niedersachsen als erstes Flächenland diese autofeindliche Regelung trifft. Das können wir so nicht mittragen.

Ich komme gleich noch auf die volkswirtschaftlichen Auswirkungen dieses Gesetzentwurfs zu sprechen: Es sind so gut wie keine. Aber gehen wir die Änderungen noch einmal durch:

In § 62 erweitern Sie die genehmigungsfreien Baumaßnahmen. Das Herzstück dieses Gesetzentwurfs ist ja der neue § 85 a, welcher den Umbau bzw. die Aufstockung eines Gebäudes regeln soll bzw. diese auch deutlich vereinfacht.

Dem stimmen wir zu. Dies ist in der Tat eine Vereinfachung. Doch in § 85 a Abs. 4 steht geschrieben - das hatte ich bereits bei der Einbringung im April erwähnt -:

> „Die Anforderungen an Gebäude und Bauteile zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung aufgrund anderer Rechtsvorschriften müssen erfüllt sein“.

Herzlichen Glückwunsch! Das Freibier kostet 10 Euro.

Dem neuen § 70 a, der Genehmigungsfiktion, sodass ein Bauantrag, wenn nichts anderes gegeben ist, nach drei Monaten als bewilligt gilt, stimmen wir selbstverständlich zu.

Meine Damen und Herren, wie Sie sehen, gibt es positive und mangelhafte Signale aus diesem Gesetzentwurf. Letzten Endes wird er für kaum mehr sorgen können, als dass Sie sich hier selbstbeweihräuchernd hinstellen können. Wir haben es ja eben gehört. Denn den Wohnungsbau - und jetzt kommen wir zu den volkswirtschaftlichen Auswirkungen - haben Sie mit Ihrer verheerenden Fehlpolitik bereits zerstört. Dieser Gesetzentwurf ist da noch weniger als ein Trostpflaster. Das muss man immer wieder sagen.

Im April dieses Jahres wurde von der EU die Energy Performance of Buildings Directive verabschiedet, welche eine Zwangssanierung von 16 % der energetisch schwächsten Gebäude bis 2030 und sogar von 26 % der Gebäude bis 2033 verlangt. Wer nicht saniert, wird teuer sanktioniert. Das ist Enteignung. Aber diese Umbauordnung wird jetzt für 100 000 neue Wohnungen in Niedersachsen sorgen? - Wer’s glaubt!

Ab 2028 sollen alle öffentlichen Neubauten klimaneutral sein, ab 2030 sämtliche Neubauten. Die Energiepreise werden mit Ihnen in Regierungsverantwortung ganz bestimmt nicht sinken, sondern durch Ihre wahnsinnige CO_2-Bepreisung eher steigen. Bauen wird auch nicht günstiger werden. Die erhöhte Zinslage ist das deutlich geringere Übel im Vergleich zu Ihnen. Das Heizungsverbot tut sein Übriges. Aber dieser Gesetzentwurf soll Ihr Totalversagen nun richten.

Vielleicht widmen Sie sich den Hauptursachen für das Einbrechen der Bautätigkeit. Und wissen Sie, was dem Baugewerbe und speziell dem Wohnungsmarkt wirklich helfen würde? - 51 % AfD!

Vielen lieben Dank.

(Beifall bei der AfD)

Vizepräsidentin Barbara Otte-Kinast:

Der nächste Redner ist: aus der Fraktion der CDU der Kollege Frölich. Bitte schön!

(Beifall bei der CDU)

Christian Frölich (CDU):

Frau Präsidentin! Meine Damen und Herren! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Ich muss hier als Kreishandwerksmeister vorweg zunächst einmal etwas loswerden:

Wir haben heute im Zusammenhang mit der Kürze der Gesetzgebungsverfahren und durch die Ausführungen des GBD des Öfteren gehört, dass hier „handwerkliche Fehler“ gemacht werden. Die Begrifflichkeiten „Fehler“ und „Handwerk“ zusammenzubringen, also in einen Kontext zu bringen, und dadurch gerade jungen Menschen zu suggerieren „Handwerk verbinde ich irgendwie mit Fehler“, finde ich nicht gut.

(Beifall bei der CDU)

Ich wäre sehr dankbar, wenn wir uns auf „inhaltliche Fehler“ einigen könnten. Ich glaube, das trifft das Ganze sehr gut.

Nun aber zum Thema. Um uns alle einleitend noch einmal auf den gemeinsamen Sachstand zu bringen: Der Wohnungsbau, der wichtigste Impulsgeber des Bauhauptgewerbes, leidet an einer eklatanten Nachfrageschwäche. Es wurden in den letzten beiden Jahren im Wohnungsbau vor allem die Auftragsbestände abgebaut. Neue Wohnungsbauaufträge kommen zu wenig nach.

Bereits im vergangenen Jahr mussten die Wohnungsbaufirmen real fast 20 % weniger Aufträge verkraften als 2022. Im ersten Quartal 2024 verzeichnen die Wohnungsbauunternehmen nun einen gegenüber dem niedrigen Vorjahresniveau weiteren Rückgang um real 6 %. Bei einer Konjunkturumfrage im Frühjahr 2023 hatten 40 % der Wohnungsbaubetriebe ein negatives Urteil zum Auftragsbestand und zur Zukunftsperspektive abgegeben.

Im Herbst 2023 waren es 55 %, jetzt sind es über 60 %, die mit „schlecht“ votieren. Seit dem Vorjahr belegen fehlende Aufträge den Spitzenplatz unter den Baubehinderungsgründen.

Mit Blick auf die Baufertigstellungszahlen in 2023 und die Bauantragszahlen in 2024 kann entgegen der Ausführungen von Bundesministerin Frau Geywitz keine Rede davon sein, dass sich die Lage am Bau stabilisieren würde.

An den Wohnungsbauzahlen ist deutlich zu erkennen: Bauherren und Investoren warten dringend auf politische, nachhaltige Impulse. Immer wieder neue politische Ankündigungen reichen nicht aus und eine Umsetzung im nächsten Jahr schon gar nicht. Jetzt wäre es an der Zeit, meine Damen und Herren,

die Zinssätze der KfW-Programme zu senken und landesseitig zinsstützende Programme der NBank für freifinanzierten Wohnungsbau und Eigentum aufzulegen.

(Beifall bei der CDU)

Jetzt müssen wir die bürokratischen, die energetischen und die technischen Anforderungen runterschrauben. Sie sind der Hauptgrund, dass die Baukosten in den vergangenen vier Jahren um 40 % gestiegen sind. Hier liegt das Potenzial für einen Wohnungsbauboom. Wir müssen entfesseln!

(Beifall bei der CDU)

Meine Damen und Herren, damit sind wir beim Punkt: Die Novelle der NBauO ist ein richtiger Ansatz, um schneller, einfacher und vor allem günstiger zu bauen. Wohnungsmangel nicht nur im geförderten Bereich, sondern auch im freifinanzierten Mietwohnungsmarkt sowie im Bereich des Eigentums ist nämlich mittlerweile zum sozialen Sprengstoff geworden.

Aus genau diesem Grund haben wir als CDU-Fraktion einen ersten Schritt hin zu weniger Staat und mehr Gestaltungsspielraum so konstruktiv mit vielen Änderungsvorschlägen begleitet. Durch unseren Änderungsvorschlag, der die Beratungen des Ausschusses neben den umfänglichen Ausführungen des GBD wesentlich getragen hat, haben wir beispielsweise das serielle Sanieren durch Änderungen der Bauteiltiefen an Fassaden und Dach den praktischen Gegebenheiten angepasst.

Durch unseren Änderungsvorschlag haben wir, auch wenn die regierungstragenden Fraktionen zur letzten Beratung kurz vor knapp einen ähnlich lautenden Vorschlag eingebracht haben, das faktische Berufsverbot der Innenarchitekten bei den Anwendungen der neuen § 62 Abs. 1 a und § 85 a abwenden können. Auch heute zum Plenum haben wir einen Änderungsantrag eingebracht, um den dringenden weiteren Handlungsbedarf zu verdeutlichen.

Meine Damen und Herren, das, was wir heute verabschieden, ist aufgrund der viel zu kurzen Beratungszeiten mit konstruktiven Mängeln behaftet, die es zu beheben gilt. Kollegin Thiemann hat soeben schon die kurze Beratung zur Änderung der Ingenieur- und Architektengesetze bemängelt.

Gründlichkeit geht vor Schnelligkeit. Dieser Zeitdruck ist für die Akzeptanz des grundsätzlichen Themas Wohnungsbau nicht förderlich. Das sehen wir auch an dem von Rot-Grün am Freitag noch eingebrachten Änderungsantrag, der mit Sicherheit nicht den Fraktionsfedern entsprungen ist, sondern aus dem Ministerium stammt, um elementare Fehler über diese Einbringung noch zu korrigieren. Ganz ehrlich: Auch mit diesem Änderungsantrag wird die Genehmigungsfiktion nach § 70 a nicht zum Fliegen gebracht.

Vizepräsidentin Barbara Otte-Kinast:

Eine kurze Atempause! Es gibt Bedarf nach einer Zwischenfrage: von dem Kollegen Sachtleben. Möchten Sie die zulassen?

Christian Frölich (CDU):

Ja, wunderbar, wenn das nicht auf mein Zeitkonto geht.

(Heiterkeit - Wiard Siebels [SPD]: Hängt von der Antwort ab!)

Heiko Sachtleben (GRÜNE):

Es ist nicht meine Absicht, dass das auf Ihr Zeitkonto geht.

Herr Frölich, Sie haben eben in Ihrer Einführung bemängelt, dass viele Maßnahmen erst im nächsten Jahr greifen werden, haben dann ein bisschen zugegeben, dass die Novellierung der NBauO tatsächlich eine Maßnahme ist, die jetzt zieht, um nun zu sagen: Die Beratung war viel zu kurz; wir brauchen mehr Zeit. - Damit würden wir in das nächste Jahr kommen! Die ganzen Verbände haben in der Beratung gesagt: Kommt in die Pötte! Macht es vor der Sommerpause, damit wir den Bausommer nicht verlieren! - Wie können Sie mir diesen Widerspruch erklären?

Christian Frölich (CDU):

Dass diese Novelle der NBauO dazu führt, dass wir jetzt im Sommer schon Auswirkungen spüren, das wird nicht funktionieren, Kollege Sachtleben.

(Zurufe von Uwe Dorendorf [CDU], Heiko Sachtleben [GRÜNE] und Jörn Domeier [SPD])

Das ist ja eher ein Wunsch als Realität.

Ich möchte gerne weiter ausführen.

Wir sind ja - das haben wir in den Ausschussberatungen signalisiert - grundsätzlich einer Meinung. Aber es gibt eben doch ein paar Punkte, auf die wir hinweisen müssen und bei denen ich froh bin, dass wir in den Ausschusssitzungen darauf hingewiesen haben, um wenigstens noch einiges, was vielleicht in die falsche Richtung geht, korrigieren zu können.

Ganz ehrlich: Auch mit diesem Änderungsantrag zur Genehmigungsfiktion nach § 70 a werden wir diese Fiktion nicht zum Fliegen bringen. Da bin ich mir ziemlich sicher. Die Baugenehmigungsbehörden blicken dieser Fiktion übrigens ziemlich gelassen entgegen, sodass wir eher über eine Beschleunigungsmaßnahme fürs Schaufenster sprechen müssen.

Ich will Ihnen hierzu ein kurzes Beispiel aus der Praxis schildern - dabei handelt es sich zwar um einen Sonderbau, aber das verdeutlicht die Problemlage sehr gut -:

Einreichung eines Bauantrags für den Teilneubau einer Grundschule in der Gemeinde Rosdorf - geschätztes Volumen: 15 bis 20 Millionen Euro - beim Landkreis Göttingen im September letzten Jahres von einem renommierten Architekturbüro aus Kassel, das echt weiß, wie es geht. Und jetzt, im Mai, erhält die Gemeinde einen Fragenkatalog vom Landkreis mit über 40 Fragen. Wir haben als Kommune eigentlich mit der Baugenehmigung gerechnet, da wir jetzt in den Sommerferien den Teilabriss durchführen wollten. Das Ganze verschiebt sich jetzt um ein Jahr.

Meine Damen und Herren, genau das ist der Punkt: Aus Sicht der Baugenehmigungsbehörden wird es nie einen vollständigen Bauantrag geben, weil nicht definiert ist, was „vollständig“ ist oder was „wesentliche Mängel“ an einem Bauantrag sind.

Dieses Beispiel lässt sich locker auf die Wohnungsbauprojekte übertragen, sodass die Genehmigungsfiktion von der her Idee charmant ist, diese jedoch an den konkreten Umsetzungen scheitern wird.

Ich möchte anhand verschiedener Punkte aus unserem Änderungsantrag konkretisieren, warum wir unmittelbar nach der Sommerpause schon gleich die nächste Novelle der NBauO aufrufen müssen.

Dazu frage ich Sie: Was ist, wenn durch die Erleichterung nach § 62 Abs. 1 a oder nach § 85 a durch die Aufstockung eines Gebäudes dieses in eine andere Gebäudeklasse kommt und dadurch dann eben doch der teure zweite Rettungsweg als verzinktes Treppenhaus draußen vorgeklatscht werden muss oder weitere Bedingungen dieser Gebäudeklasse zu erfüllen sind? Dann gehen unsere gewünschten Erleichterungen und Einsparpotenziale dahin. Ich sage Ihnen: Genau das wird passieren, da der typische Mietwohnungsbau in Städten dreigeschossig ist und man mit der Aufstockung dann in die Gebäudeklasse 4 kommt. Das muss geändert werden, sonst ist der § 85 a sinnlos.

Was tun wir eigentlich den Kommunen mit dem Wegfall der Stellplatzpflicht für Wohnungsneubauten an? Diesen kompletten Wegfall kann nur jemand fordern, der keine Ahnung von Kommunalpolitik hat

(Beifall bei der CDU)

und noch nie aufgrund der massiven Nachverdichtung auf der Grundlage von § 34 Baugesetzbuch mit Veränderungssperren arbeiten musste, um dann über einen Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften wenigstens noch etwas regeln zu können. Da geht es nicht darum, einen schönen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor zu machen und dort Einstellplätze zu fordern. Nein, es geht unter anderem um unkontrollierte Nachverdichtung und um überforderte öffentliche Räume, die vollgeparkt werden.

Als CDU fordern wir daher ganz klar, den Kommunen weiterhin die Möglichkeit einzuräumen, über örtliche Bauvorschriften Stellplätze einzufordern. Das ist eine Aufkündigung der vertrauensvollen Zusammenarbeit mit den Kommunen, was definitiv wieder geändert werden muss.

(Beifall bei der CDU)

Ein weiterer Punkt, den der Minister landauf, landab im Zuge dieser Novelle ins Schaufenster gestellt hat und auf jeder Veranstaltung zum Thema Umbauordnung als großes Einsparpotenzial vorgerechnet hat, ist die Reduzierung der Anforderungen im Bereich der Barrierefreiheit. Hierzu haben wir sehr sensible praxis- und bedarfsgerechte Vorschläge gemacht, die aufgrund der Eile im Verfahren nicht mehr durch eine Anhörung hinterfragt werden konnten. - Lieber Herr Minister Lies, Sie sollten solche Punkte zukünftig nicht mehr ankündigen, wenn sie vom eigenen Haus nicht aufgegriffen werden!

(Beifall bei der CDU)

Dass der § 85 a nur im Mitteilungsverfahren nutzbar sein soll, ohne der Bauherrin oder dem Bauherrn die Möglichkeit einzuräumen, auch aus Verbraucherschutzgründen doch noch in das vereinfachte Genehmigungsverfahren zu wechseln, und damit die Bauaufsicht aus der Verantwortung entlassen wird, ist eine weitere Fehlentwicklung, die es spätestens in der nächsten Novelle im Herbst zu ändern gilt.

Welchen permanenten Änderungsbedarf die NBauO gerade auch vor dem Hintergrund einer sich

verändernden nachhaltigen Wirtschaft und Landwirtschaft hat, verdeutlichen unsere beiden Änderungspunkte zum Thema Bewerbung und Vermarktung regionaler landwirtschaftlicher Produkte in Verkaufsstellen auf den Höfen und die daraus resultierenden Änderungsbedarfe in den §§ 50 und 60 der NBauO. Hier geht es um sehr praktische Änderungen, um regionale Vermarktung zu ermöglichen.

(Beifall bei der CDU - Heiko Sachtleben [GRÜNE] meldet sich)

Vizepräsidentin Barbara Otte-Kinast:

Ich darf kurz unterbrechen! - Er holt gar keine Luft beim Reden!

(Christian Frölich [CDU]: Frau Präsidentin, das ist meine Zeit!)

- Es geht gleich weiter.

Herr Kollege Sachtleben, es ist nicht ganz klar: Haben Sie sich zu einer Zwischenfrage oder zu einer Kurzintervention gemeldet? Sie haben ja gleich auch noch normale Redezeit. - Es wird eine Kurzintervention geben. Sie können also erst zu Ende reden.

Christian Frölich (CDU):

Dann führe ich erst zu Ende aus.

Vizepräsidentin Barbara Otte-Kinast:

Moment!

Christian Frölich (CDU):

Und dann kann Herr Sachtleben - - -

Vizepräsidentin Barbara Otte-Kinast:

Moment! Ganz ruhig!

(Heiterkeit)

Dann gibt es noch den Wunsch nach einer Zwischenfrage: vom Kollegen Constantin Grosch. Lassen Sie diese Zwischenfrage zu?

Christian Frölich (CDU):

Ja, bitte! Wunderbar, Herr Grosch!

Vizepräsidentin Barbara Otte-Kinast:

Sehr gern!

Constantin Grosch (SPD):

Danke schön, Frau Präsidentin. - Sehr geehrter Herr Kollege, vielen Dank, dass Sie die Zwischenfrage zulassen.

Sie haben eingangs von sozialem Sprengstoff auf dem Wohnungsmarkt gesprochen. Ich glaube, insoweit haben wir alle die gleiche Bewertung.

Sie haben in Ihren Änderungsantrag - das haben Sie gerade ausgeführt - allerdings auch eine Regelung zur Barrierefreiheit aufgenommen, und zwar, dass nicht jede 8., sondern jede 15. Wohnung rollstuhlgerecht sein soll - wenn ich denn überhaupt ein Gebäude mit entsprechend mindestens 15 Wohnungen baue - so zumindest nach Ihrer Lesart.

Sie haben in der Begründung geschrieben, es gebe barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen, die nicht zu vermarkten seien, weil der Bedarf nicht vorhanden sei. Mich und sicherlich auch die Kolleginnen und Kollegen draußen, in der Öffentlichkeit, interessiert, worauf diese Einschätzung beruht. Gibt es dafür Quellen, oder ist das erfahrungswissenschaftlich?

(Beifall bei der SPD und bei den GRÜNEN)

Christian Frölich (CDU):

Vielen Dank für diese Frage.

Das sind Rückmeldungen gerade von Investoren und auch von Wohnungsgenossenschaften.

(Wiard Siebels [SPD]: Also erfahrungswissenschaftlich! - Gegenrufe von der CDU und von der AfD)

- Lassen Sie mich doch einfach antworten!

Vizepräsidentin Barbara Otte-Kinast:

Hallo! Der Kollege Frölich wurde gefragt, und der Kollege Frölich wird jetzt antworten. Bitte Ruhe!

Christian Frölich (CDU):

Wir sind ja alle in Gesprächen mit Verbänden, wir sind alle in Gesprächen mit Wohnungsgenossenschaften, wir sind alle in Gesprächen mit Investoren, und ich bin zudem auch noch ausführender Unternehmer,

(Zurufe von der SPD: Aha!)

der eine unmittelbare Rückkoppelung auch von den Auftraggebern erhält.

Das ist das Ergebnis dieser Evaluation, die ich eben vorgetragen habe

(Lachen bei der SPD)

- Sie können gern lachen -, die übrigens auch von den Architektenkammern und vom BDA in der Form so vorgetragen worden ist. Insofern kann ich Ihre Aufregung nicht verstehen.

(Ulrich Watermann [SPD]: Wenn Sie den falschen Leuten Fragen stellen! - Weitere Zurufe von der SPD)

Sie haben ja die ganze Zeit darauf hingewiesen, wie wichtig die Rückkoppelung zu den Verbänden ist. Insofern berichte ich Ihnen jetzt tatsächlich einmal von einer solchen Rückkoppelung.

(Beifall bei der CDU - Zurufe von der SPD)

- Sorry, diese Hinweise von Ihnen sind jetzt gerade ein bisschen dünn.

(Lachen bei der SPD)

Hier geht es also um praktische Änderungen in der regionalen Vermarktung bei den beiden Punkten, die wir bezüglich der Vermarktungs- und Verkaufsstellen der Landwirte aufgeführt haben.

Meine Damen und Herren, ich komme jetzt auch schon zum Ende, und ich freue mich, dass wir hier in den Dialog gekommen sind.

Die Änderung der NBauO zu einer Bauordnung, die loslässt, weniger reguliert und dadurch einfaches und kostengünstigeres Bauen ermöglicht, ist ein Dauerlauf - das hat Gott sei Dank nichts mit einem Fahrrad zu tun, Herr Minister -, der in seiner Wirksamkeit immer wieder hinterfragt werden muss. Daher ist die vorgesehene Evaluation Ende 2028 sicherlich sinnvoll.

Viel wichtiger ist jedoch, dass wir die Maßnahmen schon nach einem Jahr mit den Ausführenden, mit den Praktikern, den Entwurfsverfassern, den Baugenehmigungsbehörden in einem gemeinsamen Dialogforum hinterfragen und gegebenenfalls nachschärfen, um den Wohnungsbau weiter zu fördern.

(Glocke der Präsidentin)

- Ich komme zum Ende.

Wir haben im Bereich des Wohnungsbaus und des Schaffens von Eigentum keine Zeit mehr zu verlieren. Es ist wirklich fünf nach zwölf.

Die CDU-Fraktion wird daher trotz der Schwäche dieser Novelle die Änderung mittragen, um Bauen schneller, einfacher und vor allem günstiger zu machen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

(Beifall bei der CDU)

Vizepräsidentin Barbara Otte-Kinast:

Vielen Dank. - Es folgt jetzt eine Kurzintervention des Kollegen Sachtleben. Bitte schön! Anderthalb Minuten!

Heiko Sachtleben (GRÜNE):

Danke, Frau Präsidentin. - Liebe Kollegen und Kolleginnen! Ihr letzter Satz, Herr Frölich hätte meine Kurzintervention fast überflüssig gemacht. - Fast.

Ich kann es nicht verstehen. Sie sagen, wir diskutieren produktiv miteinander, gehen aufeinander zu.

(Christian Frölich [CDU]: Ja!)

Wir haben die Stellplatzpflicht, ich glaube, bis zur Glaubensfrage diskutiert. Sie und Ihre gesamte Fraktion haben dann wenige Minuten später in der Ausschusssitzung dem Entwurf der Novelle zugestimmt, inklusive dem Wegfall der Stellplatzpflicht, um sie in Ihrem Vortrag jetzt wieder zurückzuholen. Das erschließt sich mir nicht.

(Christian Frölich [CDU]: Weil wir konstruktiv dabei sind!)

- Das war nicht konstruktiv.

(Beifall bei den GRÜNEN und vereinzelt bei der SPD - Sebastian Lechner [CDU]: Dieses Verbieten jedes Mal! - Gegenruf von der SPD)

Vizepräsidentin Barbara Otte-Kinast:

Der Kollege Frölich möchte antworten und hat auch anderthalb Minuten. Bitte!

Christian Frölich (CDU):

Herr Sachtleben, ich habe es ja gerade schon signalisiert: Das Thema ist uns viel zu wichtig, als dass wir hier so etwas scheitern lassen wollen. Wir werden heute diese Kröte sicherlich schlucken. Aber wir haben einen Änderungsantrag eingebracht, um immer wieder darauf hinzuweisen: Das läuft in die falsche Richtung.

Ich bin mir sicher, dass wir im Herbst, wenn wir eine weitere Novelle auf dem Tisch liegen haben, dieses Thema nochmals erörtern werden. Das, was uns

die Spitzenverbände der Städte und Kommunen rückgespiegelt haben, kann doch nicht spurlos an Ihnen vorübergehen.

Außerdem habe ich die Frage gestellt - gerade bei den Sozialdemokraten sitzen doch viele Kommunalpolitiker in der Fraktion -: Wie das so widerstandslos hingenommen werden kann und wie die Kommunen so blankgestellt werden können, können wir nicht verstehen. Deswegen müssen wir weiter daran arbeiten und eine vernünftige Lösung finden.

(Beifall bei der CDU - Zuruf von Ulrich Watermann [SPD])

Vizepräsidentin Barbara Otte-Kinast:

Vielen Dank. - Der nächste Redner: aus der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen der Kollege Sachtleben. Bitte schön!

(Beifall bei den GRÜNEN)

Heiko Sachtleben (GRÜNE):

Sehr geehrte Präsidentin! Liebe Kolleg*innen! Heute machen wir das Bauen in Niedersachsen günstiger und schneller - heute, Herr Fröhlich, und nicht erst im nächsten Jahr!

(Beifall bei den GRÜNEN und bei der SPD)

Wir machen das Wohnen bezahlbar, und die Wohnungssuche verwandelt sich von einem Schreckgespenst hin zu einem persönlichen Aufbruch mit Hoffnung. Die Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung wird heute durch uns beschlossen, und damit wird der Aufbruch hin zu einem progressiven Baurecht gemacht. Und tatsächlich: Dafür ernten wir Gratulation und Zuspruch bundesweit.

(Beifall bei den GRÜNEN und vereinzelt bei der SPD)

Dass wir das heute beschließen können, ist nicht selbstverständlich. Deshalb möchte ich wirklich ausdrücklich meinen Dank an die mitberatenden Ausschüsse richten. Ohne deren gute Zusammenarbeit hätten wir die ambitionierte Zeitschiene nicht durchhalten können. Außerdem danke ich dem MW für den guten Entwurf und natürlich allen Verbänden und Personen, welche uns Änderungsvorschläge, Lob und Kritik vorgetragen haben. Wir haben zugehört und haben die auch aufgenommen.

Gerade bei der Stellplatzpflicht hatten die Berufsverbände, die Vertreter der Bauwirtschaft, keine ablehnende Haltung. Ich freue mich, dass zwei der Vertreter*innen heute hier sind, um dieser epochemachenden Beschlussfassung der neuen NBauO beizuwohnen. Danke schön dafür!

(Beifall bei den GRÜNEN und vereinzelt bei der SPD - Lachen bei der CDU)

Die Novelle, die wir jetzt beschließen, ist nämlich tatsächlich das Werk einer lebendigen Demokratie. Diese Novelle steht für: Verfahren vereinfachen, Umbauordnung, Tiny Houses, Entfall der Stellplatzpflicht - endlich! - und und und. Diese Novelle lässt kaum etwas unberührt und wirkt dementsprechend vereinfachend in allen Belangen des Wohnens und Bauens.

Die rot-grüne Landesregierung hat die Probleme erkannt und behoben. Wir beschleunigen, vereinfachen und senken damit deutlich die Kosten. Das hilft nicht nur Investor*innen und Baufirmen, sondern auch unseren Bürger*innen. Mehr Wohnraum kann schneller und günstiger geschaffen werden. Damit findet jeder und jede besser und schneller auf ihn oder sie zugeschnittenen Wohnraum.

Aber - das sage ich ganz deutlich, liebe Kolleg*innen - diese Novelle ist ein Aufbruch, keine Ziellinie.

Deshalb möchte ich heute hier ein Stück in die Zukunft gucken. Unsere jetzige Novellierung ist die Reaktion auf Probleme. In Zukunft brauchen wir eine Novelle, bevor diese Probleme überhaupt entstehen. Um das hinzubekommen, müssen wir über Legislaturperioden hinausdenken und Gestaltungswillen beweisen.

Es gibt noch so viele Dinge, welche auf zukünftigen Baustellen und Gebäuden Normalität werden können. Der Bausektor hat eine ungemein schlechte Produktivität. Fast jedes Gebäude ist eine Einzelanfertigung, also quasi der Maßanzug für die Menschen, die darin leben. Das bedeutet aber auch: Jedes Mal, wenn es zu einem Eigentümer*innenwechsel kommt, wird das Gebäude erneut angefasst und den neuen Bedürfnissen entsprechend umgebaut.

Solche Prozesse lassen sich mit gut durchdachtem seriellen Bauen und Planen deutlich ökologischer, schneller und effizienter gestalten. Weg vom Recyceln hin zum Wiederverwenden! Gebäude speichern sehr viel graue Energie. Deshalb sind Sanieren und Wiederverwenden wichtig. Das ist das Zeichen der Zeit.

(Beifall bei den GRÜNEN)

Das heißt, Gebäude sollten beim Bau schon so durchdacht sein, dass sie sich in wiederverwendbare Einzelteile zerlegen lassen. Passend dazu

brauchen wir natürlich perspektivisch auch ein Abrisskataster. Außerdem muss gelten: Dächer, die nicht begrünt sind, müssen PV-Anlage haben.

(Vereinzelt Beifall bei den GRÜNEN)

Liebe Kolleg*innen, heute feiern wir unsere Novelle zum Beschleunigen des Baus, zur Lösung der Wohnraumkrise und zur Vereinfachung des Gewerbes.

Nach der Arbeit ist vor der morgigen Arbeit. Wir bleiben dran. Wir gestalten.

(Lachen bei der CDU und bei der AfD)

Wir machen die Zukunft. Wir legen die Ideen auf den Tisch. Wir legen die nächste NBauO-Novelle vor und werden auch die nächsten Probleme anfassen. Und da Sie das kaum ertragen können, müssen Sie sich die ganze Zeit über andere Sachen unterhalten - das ist symptomatisch!

(Beifall bei der SPD und bei den GRÜNEN)

Vizepräsidentin Barbara Otte-Kinast:

Vielen Dank. - Von der Fraktion der SPD möchte der Kollege Bratmann die restliche Redezeit nutzen. Bitte schön! Sie haben noch knapp zwei Minuten.

(Beifall bei der SPD und bei den GRÜNEN)

Christoph Bratmann (SPD):

Vielen Dank. - Frau Präsidentin! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Meine sehr verehrten Damen und Herren! Wenn Politik in der Vergangenheit über Bürokratieabbau gesprochen hat, dann ist am Ende nicht selten das Gegenteil davon herausgekommen. Je länger beraten wurde, wie man Bürokratie abbaut, desto wahrscheinlicher wurde genau das Gegenteil erreicht. Ich glaube, die Ausführungen des Kollegen Frölich haben eindrucksvoll gezeigt, warum das in der Vergangenheit so war, liebe Kolleginnen und Kollegen.

(Beifall bei der SPD und bei den GRÜNEN)

Denn klar ist: Überregulierung hat uns in eine Situation gebracht, in der kostengünstiges Bauen kaum mehr möglich ist. Das haben die Verbände in den Anhörungen berichtet. Ich glaube, da sind wir uns einig. Das haben ja auch Sie gesagt, Herr Frölich. Über 3 900 Normen für das Bauwesen haben dazu geführt, dass wir jetzt Kompromisse machen müssen, aber auch konsequent sein müssen, liebe Kolleginnen und Kollegen.

Ich will drei Punkte in aller Kürze aufgreifen:

Barrierefreiheit: Es ging darum, wirklich überbordende Auflagen abzubauen und Barrierefreiheit praxisgerecht umsetzen zu können, ohne die Bewegungsfreiheit von Menschen mit Behinderungen einzuschränken. Das war, glaube ich, eine sehr schwierige Aufgabe.

Das Gleiche beim Brandschutz: Auch da gab es immer mehr Auflagen, die das Bauen immer stärker erschwert haben. Es geht hier darum, das Ganze praxisgerecht umzusetzen, ohne fahrlässig zu werden.

Die Abschaffung der Stellplatzpflicht ist der größte Kritikpunkt der Kommunen, die natürlich auch Nachteile mit sich bringt. Aber am Ende ist es auch da richtig, konsequent zu sein. Denn die Stellplatzpflicht war einer der größten Hemmschuhe für kostengünstiges Schaffen von Wohnraum in den Kommunen, liebe Kolleginnen und Kollegen. Das ist nun mal so. Damit folgen wir unter anderem auch dem Rat des Wirtschaftsrats der CDU Niedersachsen, wo ich neulich zu Gast war und wo wir auch über die NBauO gesprochen haben. Dort hat man mir gesagt: Macht es möglichst unverändert, und macht es möglichst schnell und konsequent! - Liebe Kolleginnen und Kollegen, das machen wir jetzt.

(Beifall bei der SPD und bei den GRÜNEN)

Wenn Olaf Lies sagt: „Der Staat muss auch loslassen können!“, dann macht er das nicht, weil er jetzt in die FDP übergetreten ist, sondern weil er sagt: Wir müssen an einem Punkt wirklich ganz konsequent Bürokratie abbauen, müssen Regulierungen abbauen und damit einen Paradigmenwechsel einleiten, der bundesweit beispielgebend ist. Das ist im Übrigen auch das Presseecho aus Zeitschriften wie *Focus* oder *Wirtschaftswoche,* die ja nun nicht als sozialdemokratische Kampfblätter bekannt sind. Ich glaube, wir sind da gut unterwegs.

Abschließend begrüße ich ganz herzlich die Vorsitzende des Bundes Deutscher Architektinnen und Architekten - Landesverband Niedersachsen, Dilek Ruf. Ich zitiere sie zur NBauO mit der Aussage: „Dieses Gesetz aus Niedersachsen wird eine Blaupause für Deutschland“.

(Beifall bei der SPD und bei den GRÜNEN)

Das zeigt, dass wir auf dem richtigen Weg sind.

Vielen Dank.

(Beifall bei der SPD und bei den GRÜNEN)

Vizepräsidentin Barbara Otte-Kinast:

Vielen Dank. - Für die Landesregierung hat das Wort: der Bauminister Olaf Lies. Bitte schön!

Olaf Lies, Minister für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung:

Sehr geehrte Frau Präsidentin! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Zunächst - er hat sich hier noch einmal gezeigt - freue ich mich über den kritischen Dialog. Wenn man solche Schritte nach vorne geht, wie wir das gerade gemeinsam machen wollen, dann ist es völlig klar, dass es zu kritischen Auseinandersetzungen mit einzelnen Punkten kommt.

Das begrüße ich sehr, und ich wünsche mir, dass das weiter voranschreitet. Denn heute diskutieren wir nicht nur, wie wir die Bauordnung novellieren, um das Wohnen einfacher, günstiger und schneller zu realisieren, sondern vielleicht auch ein Stück weit darüber, wie der Staat zukünftig wirklich loslassen und mehr Raum geben kann. Insofern freue ich mich über die kritische Auseinandersetzung. Ich bin sicher, dass das eine gute Grundlage für die weiteren Gespräche ist.

Großen Dank möchte ich an dieser Stelle ganz zu Beginn vor allen Dingen dem Bündnis für bezahlbares Wohnen aussprechen. Denn im Bündnis für bezahlbares Wohnen sind all die Verbände, Organisationen und Kammern Mitglied, die schon seit Langem dafür werben und sagen: Es muss etwas passieren, damit Wohnraum wieder bezahlbar wird! - Denen gilt der große Dank, weil sie seit 2018 kontinuierlich daran mitarbeiten, sei es an der Weiterentwicklung der Wohnraumförderprogramme oder, wie jetzt, ganz praxisnah zu der Frage, wie die Niedersächsische Bauordnung zu novellieren ist.

Aber der Dank gilt auch allen anderen, die mitgewirkt haben. Ich darf das vor allen Dingen auch für die Kolleginnen und Kollegen des Wirtschaftsministeriums sagen, die sehr intensiv daran mitgewirkt haben. Ein besonderer, herzlicher Dank auch an die Kolleginnen und Kollegen hier im Landtag, in den Ausschüssen! Das war eine extrem kurze Zeit, weil wir Zeit gewinnen wollten. Das war eine extrem intensive Zeit. Das ist nicht selbstverständlich. Großen Dank dafür! Heute senden wir, finde ich, ein starkes Zeichen aus!

(Beifall bei der SPD, bei der CDU und bei den GRÜNEN)

Aber, liebe Kolleginnen und Kollegen, warum machen wir das - das eint uns ja in einer Diskussion, die wir schon seit Langem führen -? Wohnen und das Schaffen von Wohnraum sind auf der einen Seite derart teuer geworden, dass beides kaum noch möglich ist. Auf der anderen Seite besteht eine Mangelsituation, die mir - wohl uns allen - extrem große Sorgen macht: Immer mehr Menschen brauchen Wohnraum - Menschen, die zu uns kommen, Menschen, die hierherkommen, weil sie arbeiten wollen, Menschen, die ihre Lebenssituation verändern wollen.

Es gibt einen erheblichen Mehrbedarf an Wohnraum, aber genau das Gegenteil von dem, was wir brauchen - dass neuer Wohnraum geschaffen wird -, ist die Realität. Natürlich können wir dafür viele Gründe nennen: die Zinsentwicklung, die Baukostenpreise, vieles andere. Aber es hilft nichts, die Probleme zu beschreiben, sondern wir müssen die Lösungen auf den Tisch bringen, die wir selbst in der Hand haben, mit denen wir selbst dafür sorgen können, dass es wirklich einfacher, schneller und günstiger wird.

Ich bin sicher: Heute leisten wir mit dem Beschluss zur Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung einen wesentlichen Beitrag dafür, dass es einfacher, günstiger und schneller wird.

(Beifall bei der SPD und bei den GRÜNEN)

Warum musste es so weit kommen? Auch diese Frage müssen wir uns zu Recht stellen. - Weil wir es uns in den letzten Jahren irgendwie leisten konnten, dass immer etwas oben draufkam! Weil wir beim Umbau meinten, dass das, was oben draufgesetzt oder umgebaut wird, natürlich den neuesten Standards entsprechen muss. Das hatte dann zwar nichts mehr mit dem Ursprungsgebäude zu tun, aber das war unsere Maßgabe. Und weil wir beim Neubau dafür sorgten, dass jedes Jahr - gefühlt wohl viel häufiger - Standards dazukamen, die wirtschaftlich irgendwie noch abbildbar waren, aber in der heutigen Zeit nicht mehr umsetzbar sind. Heute wünschen wir uns von daher Wohnraum, der vielleicht 7 Euro Miete pro Quadratmeter kostet, für den aber der Investor, wenn er heute investiert, 17 Euro Miete pro Quadratmeter bekommen müsste.

Um die Zahl mal zu nennen: Kein Staat wird in der Lage sein, Mieten jeden Monat mit 10 Euro pro Quadratmeter zu subventionieren. Das heißt, die

Kosten müssen runter! Die Kosten müssen runter, weil wir nicht immer etwas oben drauflegen können. Vielmehr sind wir jetzt zum ersten Mal an der Stelle, an der wir ganz konsequent sagen: Es ist Schluss mit der Frage, ob noch etwas oben draufgelegt wird! Es ist Schluss mit der Frage, ob es so bleiben kann! Wir müssen runter von Auflagen! Wir müssen runter von Kosten, die wir immer obendrauf gelegt haben.

(Beifall bei der SPD und bei den GRÜNEN)

Deswegen beweisen wir heute echten Mut, liebe Kolleginnen und Kollegen, vielleicht auch den Mut, an mancher Stelle einen Schritt zu weit zu gehen. Vielleicht ist das so. Aber es ist nicht die Zeit, in der wir sozusagen in kleinen Schritten versuchen können, es mit Entscheidung für Entscheidung, mit Novelle für Novelle besser zu machen. Es ist die Zeit, in der wir einen mutigen, einen großen Schritt machen müssen - den wir dann in der Evaluierung auch prüfen müssen, ob er an einigen Stellen zu weit ging. Wir haben eben genau diese Zeit nicht, sondern wir brauchen bei unseren vielfältigen Schwierigkeiten heute eine klare, eine politische Antwort, die der Lebenswirklichkeit der Menschen gerecht werden muss. Sie wollen Wohnraum - und keine Debatte über Regularien und Vorgaben. Sie wollen, dass endlich etwas passiert und Wohnraum entsteht.

Deswegen ist das ein wichtiger Schritt. Deswegen sind wir mit einem echt neuen Kurs unterwegs. Wir brauchen auch genau das - übrigens nicht nur, damit wir Wohnungen schaffen, sondern auch - wir haben oft darüber diskutiert -, weil man sich im Baugewerbe, in der Bauwirtschaft große Sorgen macht. Im Mietbereich, im Mieteigentums- und im Eigentumsbereich selbst werden kaum noch Aufträge vergeben. Die Sorgen sind so groß, weil wir die jungen Menschen, die wir gerade als Fachkräfte für morgen gewinnen wollen, schon heute verlieren.

Deswegen ist es auch nicht nur etwas zur Frage: Wie schaffen wir bezahlbaren Wohnraum? Es ist vor allen Dingen auch ein Konjunkturpaket für das Bauhandwerk und Baugewerbe, für die Bauwirtschaft, damit es vorangeht, damit sich das löst, damit die Unternehmen wieder Arbeit haben und die Kolleginnen und Kollegen weiter gesichert beschäftigt sind. Auch darum geht es uns heute.

Es ist in der Zeit, gerade bei dem Thema Umbauordnung, ein zentrales Element - ich habe es vorhin gesagt - in der umgekehrten Form. Dass ein Gebäude nach dem Umbau nicht mehr können muss als vorher, erscheint doch für jeden normal. Aber genau das war nicht der Fall! Genau das waren eben nicht die Vorgaben, die wir hatten.

Deswegen ist es gut, dass wir auch kritisch miteinander diskutieren, wie wir das machen können. Die Botschaft danach ist: Der Staat muss loslassen! Lasst uns Verantwortung denen übergeben, die die Verantwortung übernehmen wollen, die entscheiden, dass sie investieren, die bauvorlageberechtigt sind! Lasst den Staat loslassen! Lasst uns das nicht nur in der Frage der Bauordnung überlegen, sondern lasst die Frage des Loslassens vielleicht auch einmal an anderen Stellen wirken, weil dann vielleicht nicht unbedingt schlechtere Entscheidungen getroffen werden! Es werden schnellere Entscheidungen getroffen. Es werden überhaupt Entscheidungen für Investitionen getroffen, die in vielen Bereichen der Wirtschaft in Deutschland gerade auf sich warten lassen.

(Beifall bei der SPD und bei den GRÜNEN)

Deswegen ist das ein großer Schritt. Das ist vorhin angekündigt worden. Ich glaube, wir diskutieren das nicht nur hier. Wir hatten die Konferenz der Bausenatorinnen und -senatoren und Bauministerinnen und -minister. Das war ein gutes Signal, weil auch dort klar ist: Es muss mehr passieren. Die sehen das genauso, weil wir ja nicht nur hier auf Landesebene, sondern sicherlich auch auf der Bundesebene etwas machen müssen.

Diese Idee - ich will das noch einmal beschreiben - bezieht sich aber nicht nur auf die Frage des Umbaus oder der Sanierung und Umnutzung - es muss leichter sein umzunutzen; wir haben Vorgaben bei der Umnutzung, die machen nahezu jede Umnutzung wirtschaftlich unmöglich -, sondern auch auf den Neubau. Gerade beim Neubau ist bei unseren Vorgaben, die wir machen, aber auch bei dem, was sich aus Standard und Normen entwickelt, immer noch etwas oben draufgekommen. Das lässt sich nicht mehr wegfördern.

Deswegen bin ich froh, dass wir so konsequente Wege gefunden haben, sei es die Frage der Grenzabstände, des zweiten Rettungswegs, der Erleichterung, Alternativen zu finden, was nicht selbstverständlich ist, aber auch eben das Thema Innovationsklausel: Gebäudetyp E. Es muss doch möglich sein, mal auf Dinge zu verzichten. Muss die Decke wirklich so dick sein? Muss es wirklich die doppelschalige Wand zum Treppenhaus sein? Muss das alles sein? Müssen es Terrassentüren sein, die barrierefrei und lärmgeschützt sind? Sind die am Ende

auch noch bezahlbar? - Das wird nicht funktionieren.

Lasst uns so bauen, wie man bezahlbar bauen kann! Denn die Menschen wollen nicht das haben, was sie sich nicht leisten können. Sie wollen Wohnraum, den sie morgen auch wirklich bekommen können. Das ist unsere Maßgabe.

(Beifall bei der SPD und bei den GRÜNEN)

Liebe Kolleginnen und Kollegen, es ist angesprochen worden: Natürlich sind auch Dinge dabei, die kritisch sind. Die Frage der Stellplätze haben wir intensiv diskutiert. Ich glaube, der erste Punkt ist: Der Eindruck, der entsteht, es werden nur noch Wohnungen geschaffen, ohne dass Stellplätze gebaut werden, ist natürlich falsch. Die Investoren, die vermieten und verkaufen wollen, entscheiden sehr genau, ob sie eine Wohnung ohne Stellplatz am Markt überhaupt vermarkten können. Insofern wird natürlich auch weiter investiert. Aber das ist eine Entscheidung des Investors, der trotzdem baut.

Den zweiten Aspekt, der eine Rolle spielt, sehe ich sehr wohl. Für die Kommunen ist die Frage, wie es mit der Mobilität vor Ort weitergeht, extrem wichtig und zentral. Aber lasst uns ehrlich sein: Wir werden nicht über die Steigerung der Baukosten die Mobilität vor Ort finanzieren können, sondern wir brauchen eine Antwort für die kommunale Seite, wie sie Mobilität finanziert. Wir werden nicht über die Kosten des bezahlbaren Wohnens oder des Schaffens von Wohnraum Mobilität finanzieren können. Genau das entkoppeln wir an der Stelle. Das ist klug, das ist richtig, und das ist notwendig, liebe Kolleginnen und Kollegen.

(Beifall bei der SPD und bei den GRÜNEN)

Das ist ein Zeichen gewesen. Das ist ja sozusagen ein Füllhorn an weiteren Ideen. Das ist gut so. Wir sind auch nicht am Ende. Tatsächlich war die Zeit knapp, und noch mehr zu diskutieren, war in der Zeit nahezu unmöglich.

Deswegen bin ich dankbar, wenn wir uns mit durchaus kritischem Blick zurück mutig nach vorne aufmachen und nach der Sommerpause mit vielen guten Beispielen und Vorschlägen einsteigen, die auf dem Tisch liegen. Das ist richtig. Aber es geht darum, jetzt ein wichtiges Zeichen zu setzen, jetzt zu zeigen: Staat kann loslassen, Staat kann günstiger machen! Aber - das ist angesprochen worden; auch daran arbeiten wir - nicht alle Menschen in Deutschland leben in Mietwohnraum. Menschen wollen sich Eigentum schaffen. Wir brauchen auch Antworten darauf, wie die Schaffung von Eigentum für die Menschen in unserem Land wieder möglich wird.

Das heißt, wir haben noch viele Aufgaben vor uns. Ich glaube, das ist ein guter, großer, extrem weitgehender Zwischenschritt. Deswegen noch einmal ganz herzlichen Dank für die kritische Auseinandersetzung damit! Ich glaube, wir setzen in Niedersachsen jetzt gemeinsam ein richtiges Zeichen und gehen einen richtigen Schritt voran. Wir sollten diesen engen Austausch und diese enge Zusammenarbeit auch weiter pflegen.

Vielen Dank, und vielen Dank für die schnelle Beratung.

(Beifall bei der SPD und bei den GRÜNEN)

Vizepräsidentin Barbara Otte-Kinast:

An dieser Stelle sind die Beratungen abgeschlossen. Wir kommen nun zu den Abstimmungen.

Das Prozedere wird kurz erklärt: Wir stimmen zunächst über den Änderungsantrag der Fraktion der CDU in der Drucksache 19/4622 ab, der auf eine Annahme des Gesetzentwurfs in der Fassung der Beschlussempfehlung mit weiteren Änderungen zielt.

Danach stimmen wir über den Änderungsantrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen in der Drucksache 19/4608 ab, der ebenfalls eine Annahme in der Fassung der Beschlussempfehlung mit weiteren Änderungen zum Gegenstand hat.

In diesem Rahmen führen wir dann als Erstes die beantragten Einzelabstimmungen zu den Nrn. 7, 18 und 20 der Beschlussempfehlung durch, bevor wir dann in der Schlussabstimmung über mögliche, in den Einzelabstimmungen beschlossene Änderungen sowie über den Änderungsantrag im Übrigen abstimmen.

Alle haben das verstanden. Es geht jetzt los.

Wir stimmen jetzt über den Gesetzentwurf in der Fassung der Beschlussempfehlung mit den von der Fraktion der CDU beantragten Änderungen ab.

Wer den Gesetzentwurf in der Fassung des Änderungsantrages der Fraktion der CDU in der Drucksache 19/4622 und im Übrigen in der Fassung der Beschlussempfehlung in der Schlussabstimmung annehmen will, den bitte ich, soweit möglich, aufzustehen. - Das ist die Fraktion der CDU. Wer möchte dagegen stimmen? - Gegenstimmen gibt es von der

SPD-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen. Wer möchte sich enthalten? - Das sind die Fraktion der AfD und der fraktionslose Kollege. Somit ist der Änderungsantrag der Fraktion der CDU abgelehnt.

Wir kommen, wie angekündigt, zu den Einzelabstimmungen zu den Nrn. 7, 18 und 20 der Beschlussempfehlung.

Wer zu Nr. 7 der Anlage zur Beschlussempfehlung - diese betrifft § 47 der NBauO - der Beschlussempfehlung folgen möchte, den bitte ich um ein Handzeichen. - Das sind die regierungstragenden Fraktionen. Wer ist dagegen? - Die Fraktionen der AfD und der CDU sowie der fraktionslose Kollege. Der Nummer 7 der Anlage zur Beschlussempfehlung wurde gefolgt.

Wer zu Nr. 18 der Anlage zur Beschlussempfehlung - diese betrifft § 73 a der NBauO - der Beschlussempfehlung folgen möchte, auch den bitte ich um ein Handzeichen. - Das sind die Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD und AfD. Wer ist dagegen? - Die Fraktion der CDU und der fraktionslose Kollege. Enthaltungen? - Es gibt keine. Das Ergebnis ist: Der Nr. 18 der Anlage zur Beschlussempfehlung wurde gefolgt.

Wer zu Nr. 20 der Anlage zur Beschlussempfehlung der vorgesehenen Formulierung zu § 85 a Abs. 2 Nr. 7 der NBauO folgen möchte, den bitte ich um ein Handzeichen. - Das sind die Fraktion der SPD, die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und die Fraktion der AfD. Wer ist dagegen? - Die Fraktion der CDU und der fraktionslose Kollege. Wer enthält sich? - Da dürfte niemand mehr dabei sein. Der Beschlussempfehlung wurde insoweit gefolgt.

Jetzt stimmen wir über den Gesetzentwurf in der Fassung des Änderungsantrages der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen in der Drucksache 19/4608 insgesamt ab.

Wer dem Änderungsantrag folgen und damit den Gesetzentwurf in der Schlussabstimmung mit den in dem Änderungsantrag sowie im Übrigen in der Beschlussempfehlung empfohlenen Änderungen annehmen will, den bitte ich, soweit möglich, aufzustehen. - Das sind die Fraktionen der SPD, Bündnis 90/Die Grünen und der CDU. Wer ist dagegen? - Niemand ist dagegen. Wer enthält sich? - Die Fraktion der AfD und der fraktionslose Kollege.

Somit ist der Gesetzentwurf mit den sich aus dem Änderungsantrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen in der Drucksache 19/4608 ergebenden Änderungen sowie im Übrigen mit den aus der Beschlussempfehlung ersichtlichen Änderungen angenommen.

(Starker Beifall bei der SPD und bei den GRÜNEN)

Schriftlicher Bericht

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

Beschlussempfehlung des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung - Drs. 19/4588

Berichterstattung: Abg. Heiko Sachtleben (Bündnis 90/Die Grünen)

Der Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung empfiehlt dem Landtag in der Drucksache 19/4588, den Gesetzentwurf mit den aus der Anlage zu jener Drucksache ersichtlichen Änderungen anzunehmen. Diese Beschlussempfehlung kam im federführenden Ausschuss bei der Schlussabstimmung mit den Stimmen der Ausschussmitglieder der Fraktionen der SPD und der CDU sowie der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen bei Stimmenthaltung des Ausschussmitglieds der Fraktion der AfD zustande; bei den zuvor zu einzelnen Regelungen durchgeführten Einzelabstimmungen waren die Mehrheitsverhältnisse unterschiedlich. Die mitberatenden Ausschüsse für Haushalt und Finanzen sowie für Rechts- und Verfassungsfragen stimmten jeweils wie der federführende Ausschuss ab. Der ebenfalls mitberatende Ausschuss für Umwelt, Energie und Klimaschutz sowie die vom federführenden Ausschuss um Stellungnahme gebetenen Ausschüsse für Inneres und Sport sowie für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Gleichstellung haben dem federführenden Ausschuss jeweils ohne Abstimmung einen Auszug aus der Niederschrift über ihre Beratung des Gesetzentwurfs zukommen lassen.

Den Ausschussempfehlungen zu den einzelnen Vorschriften liegen folgende Überlegungen zugrunde:

Zu Artikel 1 (Änderung der Niedersächsischen Bauordnung):

Die Fraktion der CDU hatte einen Änderungsvorschlag eingebracht, der vorsah, dem **§ 2 Abs. 3** zwei Sätze anzufügen. Ziel dieses Änderungsantrages war es, dass eine „geringfügige“ Änderung eines rechtmäßig bestehenden Gebäudes, insbesondere durch eine erstmalige Aufstockung eines Gebäudes um bis zu zwei Vollgeschosse oder durch eine erstmalige Erhöhung der Grundfläche eines Gebäudes um höchstens 50 m^2, nicht zu einer Änderung der Gebäudeklasse führen soll, um die mit einer höheren Gebäudeklasse verbundenen erhöhten Anforderungen zu vermeiden. Diesen Änderungsvorschlag lehnte der Ausschuss mit den Stimmen der Ausschussmitglieder der die Landesregierung tragenden Fraktionen gegen die Stimmen der Ausschussmitglieder der CDU sowie bei Stimmenthaltung des Ausschussmitglieds der AfD ab. Zur Begründung wurde seitens des Fachministeriums darauf verwiesen, dass die Gebäudeklassen mit den Vorgaben der Feuerwehr korrespondierten und daher auf die damit verbundenen Anforderungen insbesondere aus Brandschutzgründen nicht verzichtet werden könne. Dem schloss sich die Ausschussmehrheit an.

Zu Nummer 1 (§ 5):

Zu Buchstabe a (Absatz 2):

Die Entwurfsregelung weicht mit dem dort vorgesehenen Satz 3 von der bisherigen Rechtslage ab: Nach dem Entwurf soll sich Satz 3 auf den gesamten Satz 2 beziehen. Nach geltendem Recht bezieht sich die entsprechende Regelung (Satz 4 Halbsatz 2) aber nur auf die im Entwurf in Satz 2 Nr. 2 genannten Fälle (gegenwärtig Satz 4 Halbsatz 1). Für die im Entwurf in Satz 2 Nr. 1 genannten Fälle (gegenwärtig Satz 2) gilt hingegen, dass der privilegierte Abstand nicht „für den Abstand von den Grenzen solcher Nachbargrundstücke“ gilt, „die ganz oder überwiegend außerhalb der genannten

Gebiete liegen“ (gegenwärtig Satz 3); eine entsprechende Regelung sieht der Entwurf nicht vor. Die Entwurfsregelung wäre schwer verständlich und würde wohl auch zu nicht sachgerechten Ergebnissen führen. Letzteres gilt allerdings auch für die gegenwärtige Rechtslage. In beiden Fällen entfiele das Privileg nämlich schon dann, wenn auch nur ein kleiner, evtl. weit entfernter Teil des Nachbargrundstücks in einem Gebiet liegt, in dem ein größerer Abstand einzuhalten ist, ohne dass dies einen Bezug zu der konkreten Baumaßnahme auf dem Baugrundstück und dessen Abstand zu der Grenze zu dem betreffenden Nachbargrundstück haben müsste. Letztlich soll aber geregelt werden, dass der einzuhaltende Grenzabstand auf dem Baugrundstück spiegelbildlich zu dem Grenzabstand ist, den eine entsprechende bauliche Anlage auf dem Nachbargrundstück zu demselben Grenzabschnitt einhalten müsste, auf beiden Seiten des jeweiligen Abschnitts der gemeinsamen Grenze also der gleiche Abstand einzuhalten ist. Der auf beiden Grundstücken größte einzuhaltende Abstand soll maßgeblich für den jeweiligen Grenzabschnitt sein. Die vom Ausschuss empfohlene Formulierung soll dies zum Ausdruck bringen.

Im Übrigen hat der Gesetzgebungs- und Beratungsdienst (GBD) auf folgende Aspekte hingewiesen:

Es sei zwar richtig, dass der Abstand von 0,4 bzw. 0,2 H § 6 Abs. 4 Sätze 1 und 2 der Musterbauordnung (MBO) entspreche und die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsvorschriften in der Regel die Wahrung des baurechtlichen Rücksichtnahmegebots indiziere. Je geringer der Abstand sei, desto größer sei jedoch auch das Risiko von Nachbarschaftsstreitigkeiten. So könne ein Nachbar geltend machen, im Einzelfall sei das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme wegen der konkreten Gestaltung des Gebäudes auf dem Nachbargrundstück trotz Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstandsvorschriften verletzt, etwa, wenn von dem benachbarten Gebäude eine erdrückende Wirkung ausgehe (BVerwG, Beschluss vom 11.01.1999 - 4 B 128.98 -, bei juris Rn. 3 ff.; BayVGH, Beschluss vom 04.07.2023 - 1 CS 23.940 -, bei juris Rn. 12; *Breyer*, in: Große-Suchsdorf, Niedersächsische Bauordnung [NBauO], Kommentar, 10. Aufl. 2020, § 5 Rn. 33, jeweils m. w. N.). Das Risiko, dass im Streitfall das Gericht diesem Einwand nachgehe und ihm folge, dürfte steigen, je geringer die gesetzlichen (Mindest-)Grenzabstände seien. Insofern könne sich hier infolge eines evtl. steigenden Prozessrisikos letztlich die Gefahr von Verfahrensverzögerungen ergeben.

Zudem führe die mit der Verringerung der Grenzabstände beabsichtigte Verdichtung der Bebauung zu einer stärkeren Versiegelung von Grünflächen durch Baumaterialien in den besiedelten Gebieten, wodurch auch eine stärkere Aufheizung der besiedelten Gebiete bewirkt werde. Dies dürfte in einem gewissen Spannungsverhältnis zu den Klimazielen des Niedersächsischen Klimaschutzgesetzes stehen (vgl. dort etwa § 19, wonach die Gemeinden ein sog. Entsiegelungskataster führen müssen).

Der Ausschuss nahm dies zur Kenntnis, sieht deswegen aber keinen weiteren Änderungsbedarf.

Zu **Absatz 3 Nr. 2** hatte die Fraktion der CDU einen Änderungsvorschlag eingebracht, der vorsah, nach dem Wort „Balkone“ das Wort „Vorbauten“ einzufügen. Damit solle klargestellt werden, dass z. B. auch sog. Erker unter die Regelung fielen. Dies lehnte der Ausschuss mit den Stimmen der Ausschussmitglieder der die Landesregierung tragenden Fraktionen gegen die Stimmen der Ausschussmitglieder der Oppositionsfraktionen unter Hinweis darauf ab, dass damit die bewusste Streichung des Wortes „Vorbauten“ durch Artikel 1 Nr. 4 Buchst. b des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 732) wieder rückgängig gemacht würde, wofür es keinen sachlichen Grund gebe. Gerade sog. Erker sollten eben nicht unter die Regelung fallen.

Zu Buchstabe b (Absatz 4 Satz 2):

Die vom Ausschuss einstimmig empfohlene Änderung der Nummern 1 und 2 des Absatzes 4 Satz 2 beruht auf einem Änderungsvorschlag der Fraktion der CDU. Zur Begründung wird dort ausgeführt:

> *„Bisher bleiben Bemessungen der Abstandsflächen zum Zwecke der Energieeinsparung bis zu einer Stärke von 25 cm außer Betracht. Das reicht aber bei der Fassadenstärke von seriell vorgefertigten Fassadenelementen meistens nicht aus. Eine Stärke von 30 bis 38 cm ist hier keine Seltenheit. Die Stärke setzt sich zusammen aus:*
>
> - *Aufbau für die Holzkonstruktion/Außenbekleidung (ca. 6-8 cm)*
> - *Dämmung: Für ein Effizienzhaus 55 werden ca. 26 cm Mineralwolle benötigt*
> - *Ausgleich von Unebenheiten der Wände: 6-8 cm*

Das Maß in Abs. 4, Satz 2, Zif 1 ist daher auf 40 cm zu erhöhen. Zusätzlich ist Abs. 4, Satz 2, Zif 2 auf 35cm für Dachanhebungen zu erhöhen, da energetisch sanierte Dachaufbauten diese Aufbauhöhen mittlerweile erfordern."

Zu Nummer 3 (§ 33 Abs. 2 Sätze 3 und 4):

Satz 3 ist unglücklich formuliert, wenngleich sich die Formulierung an § 33 Abs. 3 Satz 2 MBO orientiert. Denn man könnte die Regelung auch so lesen, dass bei der Nutzung durch weniger als 30 Personen und außerhalb von Sonderbauten der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr auch dann zulässig ist, wenn Bedenken wegen der Personenrettung bestehen. Nach der bisherigen Regelung in Satz 3 Halbsatz 1 ist der zweite Rettungsweg über eine mit den Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit *immer* nur dann „geeignet" (= zulässig), wenn Bedenken in Bezug auf die Personenrettung nicht bestehen. Ab einer gewissen Größe ist dies nach dem bisherigen Satz 3 Halbsatz 2 auch im Verfahren gesondert zu prüfen und festzustellen. Wegfallen soll nach dem Entwurf eigentlich nur die Prüfpflicht, aber nicht das Erfordernis, dass Bedenken in Bezug auf die Personenrettung nicht bestehen dürfen. Der GBD hatte zunächst - scheinbar - einvernehmlich mit dem Fachministerium vorgeschlagen, in Halbsatz 1 für alle Fälle die grundlegende Anforderung (keine Bedenken wegen der Personenrettung) und in Halbsatz 2 für bauliche Anlagen, die keine Sonderbauten sind, und Nutzungseinheiten, die kein Geschoss haben, das für eine Nutzung durch mehr als 30 Personen bestimmt ist, eine gesetzliche Regelvermutung („…, so ist in der Regel davon auszugehen, dass keine Bedenken … bestehen") zu regeln. Damit wäre Raum für eine abweichende Beurteilung in atypischen Fällen geblieben. Das Fachministerium hat sich dann aber bei der abschließenden Beratung im federführenden Ausschuss gegen eine solche Regelvermutung ausgesprochen, weil nicht der Eindruck erweckt werden solle, die Bauaufsichtsbehörden sollten nun doch in jedem Einzelfall prüfen, ob Bedenken wegen der Personenrettung bestünden. Vielmehr solle in den Fällen des Halbsatzes 2 der empfohlenen Formulierung *ausnahmslos* davon ausgegangen werden müssen, dass solche Bedenken nicht bestünden. Deshalb sollten die in dem Formulierungsvorschlag des GBD enthaltenen Worte „in der Regel" gestrichen werden. Der GBD hat zwar darauf hingewiesen, dass damit zum einen kein Raum mehr für die Berücksichtigung atypischer Fälle, in denen solche Bedenken im Einzelfall ausnahmsweise doch bestehen könnten, bliebe und zum anderen die Regelung, wenn sie den vom Fachministerium nunmehr befürworteten Inhalt haben solle, sprachlich anders gefasst werden müsse. Der Ausschuss schließt sich jedoch mit den Stimmen der Ausschussmitglieder der die Landesregierung tragenden Fraktionen mehrheitlich dem Votum des Fachministeriums an. Die Ausschussmitglieder der Fraktion der CDU haben sich hingegen für den ursprünglichen Vorschlag des GBD ausgesprochen, um z. B. den Fall einer sog. „Demenz-WG" berücksichtigen zu können. Das Ausschussmitglied der Fraktion der AfD hat sich insoweit der Stimme enthalten.

Zu Nummer 7 (§ 47):

Zu Buchstabe a (Absatz 1):

Zu den Doppelbuchstaben aa und bb (Sätze 3 und 4):

Die empfohlene Änderung soll der Klarstellung dienen, dass auch Satz 2 nicht für den durch neu geschaffene Wohnungen verursachten Mehrbedarf an Einstellplätzen gilt. Die Entwurfsfassung des Absatzes 1 Satz 1 Halbsatz 1 wäre im Übrigen auch sprachlich etwas unglücklich, weil „Wohnungen" selbst keine „baulichen Anlagen" sind und die Regelung sich eigentlich nur auf „bauliche Anlagen" bezieht.

Im Übrigen war die hier vorgesehene Streichung der Pflicht, notwendige Einstellplätze für Wohnungen zu errichten, eine der umstrittensten Regelungen des Gesetzentwurfs. Insbesondere die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände hat sich nachdrücklich gegen diese Regelung ausgesprochen und geltend gemacht, durch die Streichung der Pflicht, notwendige Einstellplätze für Wohnungen zu errichten, werde ein Kostenausgleichsanspruch der Kommunen nach Artikel 57 Abs. 4 Sätze 2 bis 4 der Niedersächsischen Verfassung („Konnexität") begründet. Denn die Kommu-

nen als Träger der Straßenbaulast würden in entsprechendem Umfang verpflichtet, nunmehr ihrerseits die erforderlichen Einstellplätze zu errichten, sodass ihnen erhebliche Mehrkosten entstünden, die durch die bisherige Kostenausgleichsregelung nicht abgedeckt seien. Das Fachministerium und der GBD haben jeweils nach summarischer Prüfung erklärt, sie bezweifelten die Richtigkeit dieser Rechtsauffassung. Der Ausschuss schließt sich dieser Einschätzung an und empfiehlt mit den Stimmen der Ausschussmitglieder der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, im Übrigen unverändert an der im Gesetzentwurf vorgesehenen Regelung festzuhalten.

Demgegenüber hatte die Fraktion der CDU einen Änderungsvorschlag eingebracht, der im Wesentlichen darauf abzielte, den Wegfall der Pflicht, notwendige Einstellplätze für Wohnungen zu errichten, auf Wohnungen zu beschränken, die durch Umbaumaßnahmen entstehen, und den Kommunen für Neubauten die Möglichkeit zu geben (zu belassen), die Anzahl der notwendigen Einstellplätze durch Satzung zu regeln. Dies sei erforderlich, um den Kommunen insbesondere bei größeren Neubaumaßnahmen eine Befugnis an die Hand zu geben, die Bauherrinnen und Bauherren zur Errichtung der notwendigen Stellplätze zwingen zu können. Die Ausschussmitglieder der die Landesregierung tragenden Fraktionen sahen hierfür kein Bedürfnis, weil es hinreichend andere städtebauliche Instrumente (wie z. B. den städtebaulichen Vertrag) gebe, um die Bauherrinnen und Bauherren insbesondere bei größeren Neubauten zur Errichtung notwendiger Einstellplätze zu verpflichten. Sie sprachen sich daher gegen den Änderungsvorschlag der Fraktion der CDU aus. Das Ausschussmitglied der Fraktion der AfD enthielt sich insoweit der Stimme.

Seitens der die Landesregierung tragenden Fraktionen wurde im mitberatenden Ausschuss für Rechts- und Verfassungsfragen aber angekündigt, dass zur zweiten Beratung im Plenum noch ein Änderungsantrag eingebracht werden solle, der eine Evaluation der Änderung des § 47 vorsehe (vgl. dazu auch Artikel 3/1).

Zu Nummer 8 (§ 48 Abs. 1 Sätze 1 und 3):

Es handelt sich nur um eine notwendige redaktionelle Folgeänderung in **Satz 3** zu Nummer 7 Buchst. b und c des Gesetzentwurfs.

Zu **§ 49 Abs. 1** hatte die Fraktion der CDU einen weiteren Änderungsvorschlag eingebracht, der vorsah, in **Satz 6** das Wort „Abstellraum“ durch das Wort „Abstellfläche“ zu ersetzen und die Anforderungen nach **Satz 7** nicht mehr für jede achte, sondern nur noch für jede fünfzehnte Wohnung gelten zu lassen. Diesen Änderungsvorschlag lehnten die Ausschussmitglieder der die Landesregierung tragenden Fraktionen ab. Grundsätzlich bestehe zwar Bereitschaft, über derartige Änderungen zu diskutieren. Dies solle jedoch nicht zum jetzigen Zeitpunkt geschehen, zumal die Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen dazu nicht angehört worden sei. Das Ausschussmitglied der Fraktion der AfD unterstützte hingegen den Änderungsvorschlag der Fraktion der CDU.

Zu Nummer 10 (§ 61 Abs. 3):

Zu Buchstabe b (Satz 2 Nr. 4):

Das Wort „vorübergehend“ soll hier zur Vereinheitlichung des gesetzlichen Sprachgebrauchs (vgl. Buchstabe a) gestrichen werden, zumal bereits im Einleitungsteil des § 61 Abs. 3 Satz 1 ausdrücklich geregelt ist, dass die fragliche Nutzungsänderung nur eine „vorübergehende“ ist. Ferner wird dadurch das sonst mögliche Missverständnis vermieden, dass es hier nur um Menschen gehen soll, denen nach § 24 des Aufenthaltsgesetzes „vorübergehender Schutz“ gewährt wird. Solche Menschen sollen zwar auch in Betracht kommen können, jedoch auch andere schutzsuchende Menschen, etwa im Fall von Naturkatastrophen.

Zu Nummer 11 (§ 62):

Zu Buchstabe b (Absatz 1 a):

Zu Satz 1:

Der Einleitungsteil ist infolge der Empfehlung, die Nummer 2 zu streichen, redaktionell anzupassen.

In Nummer 1 des Entwurfs scheinen die Worte „mit Erleichterungen“ zwar auf den ersten Blick entbehrlich, weil alle in § 85 a Abs. 1 Satz 1 genannten Baumaßnahmen von „Erleichterungen“ profitieren. Jedoch wird durch diese Formulierung klargestellt, dass eine Baumaßnahme nach § 85 a auch dann noch (insgesamt) unter die vorliegende Regelung fällt, wenn zwar einzelne Bauteile unter § 85 a Abs. 2 Nr. 2 fallen, sodass § 85 a Abs. 1 insoweit nicht gilt, es aber noch andere Bauteile gibt, für die § 85 a Abs. 1 weiterhin gilt. Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände hatte zwar die Frage aufgeworfen, welches Verfahren gelten solle, wenn Bauteile nach § 85 a Abs. 2 Nr. 2 der Entwurfsfassung betroffen seien. Eine ausdrückliche Klarstellung im Regelungstext hält der Ausschuss jedoch nicht für erforderlich, wenn hier die Worte „mit Erleichterungen“ beibehalten werden. Denn dann ist aus Sicht des Ausschusses hinreichend klar, dass § 62 Abs. 1 a und damit auch das Mitteilungsverfahren nach § 62 Abs. 3 für die jeweilige Baumaßnahme insgesamt gelten, wenn von der Baumaßnahme überhaupt Bauteile betroffen sind, für die Erleichterungen nach § 85 a Abs. 1 gelten. Dass daneben auch Bauteile betroffen sind, die unter § 85 a Abs. 2 Nr. 2 fallen, wäre in verfahrensrechtlicher Hinsicht unschädlich. § 62 Abs. 1 a und damit auch § 62 Abs. 3 kämen nur dann nicht zur Anwendung, wenn von der Baumaßnahme *ausschließlich* Bauteile nach § 85 a Abs. 2 Nr. 2 betroffen wären und deswegen § 85 a Abs. 1 gar nicht mehr zur Anwendung käme.

Die Nummer 2 der Entwurfsfassung soll zwar eine Verpflichtung des Landes aus dem „Bau-Turbo-Pakt“ abbilden, ist jedoch neben der Nummer 1 nicht erforderlich und würde auch in Widerspruch zu der Nummer 1 treten. Denn zum einen sind alle Fälle der Nummer 2 bereits von der Nummer 1 erfasst. Außerdem wäre es widersprüchlich, wenn im Einzelfall zwar nicht die Voraussetzungen nach Nummer 2 erfüllt wären, dann aber gleichwohl auf die Nummer 1 mit ihren weiter gefassten Voraussetzungen zurückgegriffen werden könnte. Die Nummer 2 der Entwurfsfassung soll daher als solche entfallen (siehe aber noch die Erläuterung zu Satz 1/1).

Am Ende des Satzes soll der Vollständigkeit halber und zur Vermeidung etwaiger Missverständnisse wegen eines ggf. unterschiedlichen Wortlauts der Verweis auf die Voraussetzungen des Absatzes 2 aufgenommen werden, so wie es in Absatz 1 Satz 1 bereits geregelt ist.

Zu Satz 1/1:

Das Fachministerium hat mitgeteilt, es gebe ein Bedürfnis aus der Praxis, im Regelungstext ausdrücklich klarzustellen, dass die in Nummer 2 der Entwurfsfassung aufgeführten Nutzungsänderungen auch von der Regelung erfasst sein sollen. Außerdem werde dadurch sichtbarer, dass die Verpflichtung des Landes aus dem „Bau-Turbo-Pakt“ umgesetzt werde. Der GBD hat zwar erklärt, aus seiner Sicht sei eine solche ausdrückliche Klarstellung überflüssig, weil sich durch einen Blick in § 85 a Abs. 1 Satz 1, auf den hier ausdrücklich Bezug genommen werde, relativ einfach erschließe, dass auch „die Nutzungsänderung des (obersten) Dachgeschosses eines Gebäudes zu Wohnzwecken sowie die damit verbundene Errichtung von Dachgauben“ unter die in § 85 a Abs. 1 Satz 1 aufgeführten Baumaßnahmen fielen. Durch eine nochmalige Nennung - nur - dieser Fallgruppe im hiesigen Regelungstext würde ein Anwendungsfall des § 85 a Abs. 1 mehr oder weniger willkürlich herausgegriffen, was für die Rechtsanwender auch verwirrend sein könne, und der Regelungstext dadurch zudem unnötig verlängert. Der Ausschuss schloss sich jedoch dem Votum des Fachministeriums an. Auf die in den Buchstaben a und b der Nummer 2 der Entwurfsfassung vorgesehenen zusätzlichen Voraussetzungen soll aber aus systematischen Gründen verzichtet werden, weil sonst nicht erklärbar wäre, inwiefern eine Nutzungsänderung, die die Voraussetzungen nach Nummer 2 Buchstabe a oder b der Entwurfsfassung nicht erfüllt, zwar nicht unter Nummer 2 fiele, gleichwohl aber unter Nummer 1 und damit dann doch in den Anwendungsbereich der Regelung (siehe auch die obige Erläuterung zu Satz 1). Zudem soll gegenüber dem Einleitungsteil der Nummer 2 der Entwurfsfassung auf das Wort „obersten“ verzichtet werden. Den Begriff „oberstes Dachgeschoss“ kennt die NBauO bisher nicht, sondern nur die Begriffe „oberstes Geschoss“ (vgl. § 2 Abs. 7 Sätze 2 und 4, § 38 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1, § 43 Abs. 2 Satz 1), „Dachgeschoss“ (§ 60 Abs. 2 Nr. 2) und „Dachraum“ (§ 34 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 und § 43 Abs. 2 Satz 1), auch in der Kombination „oberstes Geschoss im

Dachraum“ (§ 43 Abs. 2 Satz 1). Der „Bau-Turbo-Pakt“, der mit Nummer 2 der Entwurfsfassung umgesetzt werden soll, spricht aber, soweit ersichtlich, auch nur von „Dachgeschossen“. Eine Einschränkung dahin gehend, dass nur ein „oberstes“ Dachgeschoss unter die Regelung fiele, nicht aber ein anderes „Geschoss im Dachraum“, stünde mithin wohl auch im Widerspruch zum „Bau-Turbo-Pakt“.

Zu den Sätzen 2 und 3:

Der Ausschuss empfiehlt, in Satz 2 auch auf Absatz 1 Satz 3 zu verweisen. Satz 3, der Absatz 1 Satz 3 entspricht, kann dann gestrichen werden.

Zu Buchstabe c (Absatz 2):

Zu Doppelbuchstabe bb (Nummer 1):

Der Einleitungsteil der Nummer 1 kann kürzer gefasst werden.

Aus systematischen Gründen und zur Präzisierung der Regelung wird empfohlen, in Buchstabe a lediglich die Fälle des Absatzes 1 zu erfassen und damit dort die bisherige Rechtslage abzubilden. „Der“ Bebauungsplan ist in diesen Fällen stets nur ein (= der) Bebauungsplan im Sinne des Absatzes 1 Satz 1, während in den Fällen des Absatzes 1 a (irgend)ein Bebauungsplan in Betracht kommen kann.

Für die Fälle des Absatzes 1 a soll hingegen danach differenziert werden, ob das Vorhaben im Geltungsbereich (irgend)eines Bebauungsplanes oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 des Baugesetzbuchs (BauGB) oder im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB liegt. Nur in den beiden zuletzt genannten Fällen soll eine gesonderte Feststellung der Zulässigkeit des Vorhabens nach städtebaulichem Planungsrecht durch die Bauaufsichtsbehörde, ggf. im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 36 BauGB, erforderlich sein; im ersten Fall soll dem Grunde nach die gleiche Regelung gelten wie in den Fällen des Absatzes 1.

Eine gesonderte Feststellung der Zulässigkeit des Vorhabens nach städtebaulichem Planungsrecht hält das Fachministerium in den zuletzt genannten Fällen, also wenn das Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt, für nicht erforderlich, zumal in diesen Fällen die Gemeinde nach § 36 BauGB nicht ihr Einvernehmen erteilen müsse. Die Gemeinde werde aber in diesen Fällen im Verfahren nach § 62 immer beteiligt, um prüfen zu können, ob sie eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB beantragen wolle. Der GBD hat demgegenüber darauf hingewiesen, dass eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB einem anderen Zweck diene und nur in Betracht komme, wenn die Absicht bestehe, den Bebauungsplan zu ändern. In allen Fällen des Absatzes 1 a, also auch, wenn das Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liege, könnten sich aber wegen des weiten Anwendungsbereichs des § 85 a Abs. 1, der insbesondere auch sämtliche Nutzungsänderungen im Bestand erfasse, sehr schwierige städtebauliche Fragen ergeben. Dies könne beispielsweise die Abgrenzung von Monteurswohnungen und Boardinghouses von Wohnnutzung und Beherbergung, Fragen der Gebietsversorgung von Läden und Gastronomie, des abstrakten und konkreten Störpotenzials von Handwerks- und sonstigen Gewerbebetrieben sowie potenziell nicht wohngebietsverträglichen Nutzungen (wie beispielsweise Wohnungsprostitution) oder die Beurteilung der Frage, welche Teile eines Mischgebietes gewerblich geprägt sind, betreffen. Solche Fragen seien bislang von Bauaufsichtsbehörden und ggf. Gerichten zu beantworten. Stattdessen solle die Beurteilung nach der empfohlenen Formulierung nunmehr allein in die Hände der Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser gelegt werden, jedenfalls solange, bis (ggf. auf Antrag von Nachbarn) ein Verfahren auf bauaufsichtliches Einschreiten nach § 79 NBauO eingeleitet werde. Der Ausschuss teilt demgegenüber die Einschätzung des Fachministeriums und hält eine gesonderte Feststellung der städtebaulichen Zulässigkeit in den vorgenannten Fällen für entbehrlich.

In jedem Fall kann das Erfordernis der Erteilung des Einvernehmens der Gemeinde nach § 36 BauGB „hinter die Klammer gezogen“ und in Absatz 7 geregelt werden (s. u.). Die hiesige Regelung kann entsprechend verkürzt und damit übersichtlicher gestaltet werden.

Zu Doppelbuchstabe cc (Nummer 3):

Zu Dreifachbuchstabe bbb (Buchstabe b):

Es handelt sich nur um eine redaktionelle Berichtigung.

Die Zählung der Änderungsbefehle zu den **Absätzen 3 bis 8, 10 und 11** ist redaktionell zu berichtigen (im Entwurf **Buchstaben c bis j**, richtig **Buchstaben d bis k**). Hierauf wird im Folgenden nicht weiter eingegangen.

Zu Buchstabe d (Absatz 3):

Zu Doppelbuchstabe aa (Satz 1):

Es handelt sich nur um eine sprachliche Berichtigung.

Zu Doppelbuchstabe bb (Satz 5):

Infolge der empfohlenen Streichung der Nummer 2 in Absatz 1 a (s. o.) ist die Angabe der einschlägigen Fälle entbehrlich, weil in den Fällen des Absatzes 1 a die Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes nie zu prüfen sein sollen (s. u.), sodass die Regelung für die Fälle des Absatzes 1 a keinesfalls zur Anwendung kommen kann und damit selbstverständlich ist, dass sie sich auf Fälle des Absatzes 1 beschränkt.

Zu Buchstabe e (Absatz 4):

Zu Doppelbuchstabe aa (bisheriger Satz 1; neue Sätze 1 und 2):

Zu Satz 1:

Sowohl die Fraktion der SPD und die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen als auch die Fraktion der CDU haben vorgeschlagen, abweichend vom Gesetzentwurf auch in den Fällen des Absatzes 1 a Innenarchitektinnen und Innenarchitekten als Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser zuzulassen. Dem ist der Ausschuss einvernehmlich gefolgt.

Die Empfehlung, an Satz 1 einen Halbsatz anzufügen („soweit …“), soll einer Unklarheit begegnen, die auch schon im geltenden Recht besteht: Betrachtet man nur den Wortlaut des § 62 Abs. 4 Satz 1 könnte man meinen, die hier genannten Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser könnten sämtliche Bauvorlagen einschließlich der bautechnischen Nachweise nach § 65 „erstellen“, also etwa auch die Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes. Die Nachweise der Standsicherheit dürfen aber, wenn sie nicht zu prüfen sind, nur von den in § 65 Abs. 4 genannten Personen, insbesondere also Tragwerksplanerinnen und Tragwerksplanern, nicht aber von den in § 62 Abs. 4 Satz 1 genannten Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern erstellt werden. Auch die Nachweise des Brandschutzes dürfen nach § 65 nicht von Innenarchitektinnen und Innenarchitekten erstellt werden. Dies sollte durch den empfohlenen neuen Halbsatz ausdrücklich klargestellt werden.

Zu Doppelbuchstabe bb/1 (neuer Satz 5):

Es handelt sich nur um eine redaktionelle Berichtigung (im Entwurf ist versehentlich eine Folgeänderung aus den in den Doppelbuchstaben aa und bb vorgesehenen Änderungen unterblieben).

Zu Buchstabe f (Absatz 5):

Der Ausschuss empfiehlt hier lediglich redaktionelle Berichtigungen und Folgeänderungen.

Zu Buchstabe g (Absatz 6):

Zu Doppelbuchstabe bb (Satz 2):

Aus systematischen Gründen wird empfohlen, den bisherigen Absatz 7, der sich inhaltlich auf den bisherigen Absatz 6 bezieht, als neuen Satz 2 in Absatz 6 zu regeln und die im Entwurf vorgesehenen

Regelungen über die Feststellung der Zulässigkeit des Vorhabens nach städtebaulichem Planungsrecht und das dafür ggf. erforderliche Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB in Absatz 7 zu bündeln.

Zu Buchstabe h (Absatz 7):

Siehe zunächst die Empfehlung und die Erläuterung zu Absatz 6.

Die empfohlene Neufassung setzt die im Entwurf vorgesehenen Regelungen über die Feststellung der Zulässigkeit des Vorhabens nach städtebaulichem Planungsrecht und das dafür ggf. erforderliche Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB in sprachlich veränderter und etwas präziserer und besser verständlicherer Form um. Auf die in Absatz 6 Satz 2 der Entwurfsfassung vorgesehene Verpflichtung der Gemeinde, sich über die Erteilung ihres Einvernehmens nach § 36 BauGB zu erklären, kann dabei verzichtet werden. Die Bauaufsichtsbehörde muss die Gemeinde ggf. ohnehin um die Erteilung des Einvernehmens ersuchen. Nach § 36 BauGB ist die Gemeinde aber nicht verpflichtet, die Erteilung oder Nichterteilung des Einvernehmens ausdrücklich zu erklären. Vielmehr kann die Erteilung des Einvernehmens auch nach § 36 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB fingiert werden, nämlich dann, wenn es nicht innerhalb von zwei Monaten verweigert wird.

Zu Buchstabe i (Absatz 8 Satz 1):

Die Regelung soll durch die empfohlene Umformulierung an die Empfehlungen zu den Absätzen 2 und 7 (s. o.) angepasst werden.

Zu Buchstabe j (Absatz 10):

Sowohl die Fraktion der SPD und die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen als auch die Fraktion der CDU haben vorgeschlagen, abweichend vom Gesetzentwurf die in Absatz 10 geregelte Möglichkeit, anstelle des Mitteilungsverfahrens nach Absatz 3 die Durchführung eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens nach § 63 verlangen zu können, nicht zu streichen, sondern beizubehalten und auch auf die Fälle des Absatzes 1 a zu erstrecken. Dem ist der Ausschuss einvernehmlich gefolgt.

Zu Buchstabe k (bisherige Absatz 11):

Die Regelung soll zum einen an die Empfehlung zu Absatz 10 angepasst und dementsprechend ebenfalls ausdrücklich auch auf die Fälle des Absatzes 1 a erstreckt werden.

Zu Nummer 12 (§ 63 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 1 Nr. 2):

Zwar soll die Eignung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren grundsätzlich nicht mehr geprüft werden. Jedoch erfolgt zumindest für die baulichen Anlagen nach § 65 Abs. 3 Satz 2 eine Prüfung im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises (vgl. § 15 Abs. 1 Nr. 5 der Niedersächsischen Bauvorlagenverordnung).

Zu Nummer 13 (§ 65):

Zu Buchstabe a (Absatz 2):

Zu Doppelbuchstabe aa (Satz 1 Halbsatz 1):

Die Formulierung des Halbsatzes 2 wäre nach der im Entwurf vorgesehenen Änderung etwas kompliziert („im Übrigen und abweichend von Halbsatz 1 in den Fällen … sind …“). Das mit dem Entwurf verfolgte Ziel, zu regeln, dass in den Fällen des neuen § 62 Abs. 1 a die Bauvorlagen nicht geprüft werden, soll mit der empfohlenen Formulierung inhaltlich unverändert, aber sprachlich leichter verständlich zum Ausdruck gebracht werden. Die Verweisung in Halbsatz 1, durch die geregelt wird, in welchen Fällen die bautechnischen Nachweise zu prüfen sind, soll so gefasst werden, dass sie sich nicht auf die Fälle des Absatzes 1 a erstreckt. Dann ist klar, dass die bautechnischen Nachweise nach Halbsatz 2 („im Übrigen“), also auch in den Fällen des Absatzes 1 a, nicht zu prüfen sind.

Zu Buchstabe b (Absatz 4):

Zu Doppelbuchstabe aa (bisherige Wortlaut; jetzt Satz 1):

Die im Entwurf vorgesehene Formulierung geht sprachlich nicht auf: Absatz 2 Satz 1 Halbsatz 1 Nr. 1 regelt, in welchen Fällen die Standsicherheitsnachweise („nur“) zu prüfen sind, Absatz 2 Satz 1 Halbsatz 2 regelt, in welchen Fällen die bautechnischen Nachweise insgesamt (einschließlich der Standsicherheitsnachweise) *nicht* zu prüfen sind; die Verknüpfung beider Fälle mit „und“ passt daher nicht. Liegt ein Fall des Absatzes 2 Satz 1 Halbsatz 2 (in der Fassung nach Buchstabe a Doppelbuchst. aa des Entwurfs) vor, so sind die Standsicherheitsnachweise eben gerade nicht zu prüfen, auch nicht nach Absatz 2 Satz 1 Halbsatz 1 Nr. 1. So, wie im Entwurf formuliert, wäre die Regelung mithin sinnwidrig, mindestens aber entbehrlich.

Gleichwohl dient es der Präzisierung, in der Angabe „Absatz 2 Satz 1 Nr. 1“ nach „Satz 1“ die Angabe „Halbsatz 1“ einzufügen. Insoweit soll die Entwurfsregelung beibehalten werden.

Im Übrigen handelt es sich um eine Anpassung der Verweisung an die Änderung des § 21 des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes, die im Rahmen der Beratung des Gesetzentwurfs in der Drs. 19/3279 vorgesehen ist und ebenfalls im Juni-Plenum verabschiedet werden soll.

Zu Doppelbuchstabe bb (Satz 2):

Die empfohlene Umformulierung soll der Klarstellung und Präzisierung dienen: Zum einen werden in Satz 1 nicht nur Tragwerksplanerinnen und Tragwerksplaner im engeren Sinne, sondern auch gleichgestellte Personen genannt. Zum anderen ist der sachliche Anknüpfungspunkt der vorliegenden Regelung nicht in erster Linie, dass in Satz 1 „nicht zu prüfende Nachweise“ genannt werden, sondern, dass Satz 1 regelt, dass die nicht zu prüfenden Nachweise der Standsicherheit von bestimmten Personen erstellt werden müssen.

Zu Nummer 14 (§ 66 Abs. 1):

Zu den Buchstaben c (Satz 4; bisherige Satz 3) und d (Satz 5):

Im neuen Satz 4 (dem bisherigen Satz 3) soll nur zur Präzisierung die Angabe „Halbsatz 1“ eingefügt werden. Denn bei der bisherigen Verweisung auf den gesamten § 83 Abs. 1 Satz 3 kommt es genau genommen zu einer wechselseitigen („paradoxen“) Verweisung: Nach § 66 Abs. 1 Satz 4 (bisher Satz 3) bleibt auch § 83 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 2 „unberührt“, während nach § 83 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 2 u. a. § 66 Abs. 1 „unberührt“ bleibt. Präziser soll daher nur auf § 83 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 1 verwiesen werden.

Die im Entwurf vorgesehene Regelung „§ 85 a bleibt unberührt“ ist hingegen unklar. Streng genommen bedürfte es keiner Regelung zum Verhältnis zwischen § 66 und § 85 a. Denn beide Regelungen stehen in keinem Konkurrenzverhältnis: § 85 a normiert gesetzliche Anforderungen für ein Bauvorhaben; zu einer Prüfung einer Abweichung nach § 66 kann es aber nur kommen, wenn bereits feststeht, dass eine gesetzliche Anforderung nicht erfüllt werden soll. Nach der Entwurfsregelung soll aber - zur Klarstellung - geregelt werden, dass in den Fällen des § 85 a, in denen in der Regel geringere als die aktuell geltenden Anforderungen zu erfüllen sind, keine Abweichungsentscheidung nach § 66 erforderlich ist. Der Ausschuss empfiehlt, eine solche Klarstellung dem Grunde nach im Regelungstext vorzunehmen, den beabsichtigten Regelungsinhalt aber deutlicher zum Ausdruck zu bringen: Wenn schon kraft Gesetzes nach § 85 a Abs. 1 (nur) abweichende Anforderungen zu erfüllen sind, bedarf es nicht der gesonderten Zulassung einer Abweichung im Einzelfall nach § 66.

Zu Nummer 15 (§ 67 Abs. 3):

Die Regelung soll nach Erklärung des Fachministeriums insbesondere für die Fälle gelten, in denen eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung nach § 13 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) die Baugenehmigung einschließt. § 13 BImSchG bewirkt allerdings - nur - eine Zuständigkeits- und Verfahrenskonzentration, ändert aber nichts daran, dass die materiellen Anforderungen des Bauordnungsrechts als öffentlich-rechtliche Vorschriften im Sinne des § 6 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG

in gleicher Weise zu prüfen und einzuhalten sind wie im bauordnungsrechtlichen Verfahren. Hierzu gehört auch, dass die betreffende Anlage standsicher im Sinne des § 12 NBauO sein muss (vgl. dazu insgesamt auch BayVGH, Beschluss vom 05.04.2019 - 22 CS 19.281 -, bei juris insbesondere Rn. 43 ff., m. w. N.). Dies muss grundsätzlich auch nachgewiesen sein, um die immissionsschutzrechtliche Genehmigung erteilen zu können. Nach Satz 1 kann im bauordnungsrechtlichen Verfahren zugelassen werden, dass der Standsicherheitsnachweis nachgereicht wird, dies dann aber mit der zwingenden Folge des Satzes 2, dass nämlich die Baugenehmigung nur aufschiebend bedingt erteilt werden darf. Nach dem Gesetzentwurf soll die Anwendbarkeit des Satzes 2 (u. a.) in immissionsschutzrechtlichen Verfahren mit Konzentrationswirkung nach § 13 BImSchG ausgeschlossen werden. Dies ist im Ansatz richtig, weil Satz 2 eine verfahrensrechtliche Regelung des Bauordnungsrechts darstellt, die in einem immissionsschutzrechtlichen Verfahren wegen der Konzentrationswirkung nach § 13 BImSchG keine Anwendung finden kann und insoweit von den Verfahrensregelungen des BImSchG verdrängt wird. Die Entwurfsregelung ist daher zwar genau genommen entbehrlich, soll jedoch zur Klarstellung beibehalten werden. Sie soll zudem „folgerichtig“ dahin gehend ergänzt werden, dass auch Satz 1 in den genannten Fällen keine Anwendung findet. Dies lässt die Möglichkeit unberührt, dass die für die Erteilung der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung zuständige Behörde in eigener Zuständigkeit und nach dem für sie geltenden Verfahrensrecht eine vergleichbare Regelung in Form von Nebenbestimmungen trifft (vgl. § 20 Abs. 2 Satz 1 der Neunten Verordnung zur Durchführung des BImSchG, wonach es grundsätzlich zulässig ist, durch Nebenbestimmungen sicherzustellen, dass die Genehmigungsvoraussetzungen erfüllt werden, wenngleich Satz 2 jener Regelung der Möglichkeit, eine Frist für die Ergänzung der Antragsunterlagen zu setzen, gewisse Grenzen setzt).

Im Übrigen wird nur eine sprachliche Änderung empfohlen.

Zu Nummer 16 (§ 69 Abs. 2):

Zu Buchstabe b (Satz 5 des Entwurfs):

Die Regelung soll nach der Entwurfsbegründung klarstellen, dass der Bauantrag unter den genannten Voraussetzungen abgelehnt werden „kann“. Nach der Formulierung des Entwurfs „ist“ der Bauantrag aber ggf. abzulehnen. Dies widerspricht der Begründung. Auf die Regelung soll aber auch insgesamt verzichtet werden. Denn sie ist einerseits entbehrlich, soweit geregelt werden soll, dass der Bauantrag abzulehnen ist, wenn die Baumaßnahme nicht dem öffentlichen Baurecht entspricht. Dies ist selbstverständlich und ergibt sich auch bereits im Umkehrschluss aus § 70 Abs. 1 Satz 1, wonach die Baugenehmigung (nur) zu erteilen ist, wenn die Baumaßnahme, soweit sie genehmigungsbedürftig und eine Prüfung erforderlich ist, dem öffentlichen Baurecht entspricht. Andererseits stünde die Regelung in einem gewissen Widerspruch zu den Sätzen 2 und 4, wonach zunächst fehlende Nachweise nachgefordert werden können, und auch zu der Möglichkeit nach § 67 Abs. 3, einen zunächst nicht vorgelegten Standsicherheitsnachweis später vorzulegen. Diese Regelungen wären sinnlos, wenn beim Fehlen von Nachweisen der Bauantrag zwingend abzulehnen wäre. Insoweit würde die Entwurfsregelung also mehr Zweifelsfragen aufwerfen als zur Klarstellung beitragen.

Zu Nummer 17 (§ 70 a):

Zu Absatz 1:

Zu Satz 1:

Die Worte „für eine Baumaßnahme“ sind entbehrlich (vgl. § 67 Abs. 1 i. V. m. § 59 Abs. 1) und sollen gestrichen werden.

Der Klammerzusatz „(Genehmigungsfiktion)“ ist - zumal angesichts der Überschrift der hiesigen Regelung und des § 42 a des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG) sowie der Legaldefinition in § 42 a Abs. 1 Satz 1 VwVfG - entbehrlich und sollte ebenfalls gestrichen werden.

Dass Satz 2 „Maßgaben“ für die Anwendung des § 42 a VwVfG enthält, ergibt sich von selbst und muss in Satz 1 nicht schon „angekündigt“ werden.

Die vorliegende Regelung enthält die Anordnung der Anwendung des § 42 a VwVfG in Verbindung mit § 1 Abs. 1 des Niedersächsischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (NVwVfG) im Sinne des § 42 a Abs. 1 Satz 1 VwVfG. Jene Regelung ist deswegen unmittelbar und nicht nur „entsprechend“ anzuwenden. Das Wort „entsprechend“ soll daher auch gestrichen werden.

Zu Satz 2 im Allgemeinen:

Die einleitenden Worte „Die Maßgaben … lauten:“ sind, wie die „Ankündigung“ von Maßgaben in Satz 1 (s. o.), entbehrlich und sollen gestrichen werden.

Im Übrigen wird empfohlen, die in Satz 2 des Entwurfs unter den Nummern 1 und 2 vorgesehenen Regelungsteile dem Grunde nach in jeweils einem gesonderten Satz (Sätze 2 und 2/3) zu treffen, um die Bezüge zu den korrespondierenden Regelungen des § 42 a VwVfG zu verdeutlichen.

Zu den Sätzen 2 und 2/1:

Im verbleibenden Teil des Satzes 2, der dann nur noch den Beginn der dreimonatigen Entscheidungsfrist nach § 42 a Abs. 2 Satz 1 VwVfG regelt, sind die im Entwurf in Nummer 1 Buchst. a und b vorgesehenen Regelungen - ebenso wie die im Entwurf in Satz 5, 2. Fall vorgesehene Regelung (s. u.) - entbehrlich, zumal sie auch inhaltlich übermäßig kompliziert erscheinen. Denn es ist bereits unmittelbar in § 42 a Abs. 2 Satz 2 VwVfG geregelt, dass die Entscheidungsfrist erst mit Eingang der *vollständigen* Unterlagen beginnt. Unvollständige Bauanträge setzen die Entscheidungsfrist nach § 42 a Abs. 2 Satz 1 VwVfG mithin nicht in Gang; dies ist vielmehr erst der Fall, wenn die Unterlagen - ggf. aufgrund einer Nachforderung nach § 69 Abs. 2 Satz 2, 1. Fall oder Satz 4 - vervollständigt wurden. Außerdem tritt die Genehmigungsfiktion nach § 42 a Abs. 1 Satz 1 VwVfG nur ein, wenn der Antrag *„hinreichend bestimmt“* ist. Daraus ergibt sich, dass Bauanträge, die im Sinne von § 69 Abs. 2 Satz 2, 2. Fall „sonstige erhebliche Mängel aufweisen“, von vornherein keine taugliche Grundlage für den Eintritt der Genehmigungsfiktion sind. Denn nach der Rechtsprechung des Nds. OVG (u. a. Beschluss vom 17.10.2023 - 1 LA 55/23 -, bei juris Rn. 8, m. w. N.) ist der Begriff „sonstige erhebliche Mängel“ dahin gehend zu verstehen, dass es sich um Mängel der eingereichten Unterlagen handeln muss, aufgrund derer „im Ergebnis eine materielle Prüfung des Vorhabens durch die Bauaufsichtsbehörde … schon nicht hinreichend möglich ist“ (nicht aber solche, die „nur“ wegen fehlender Genehmigungsfähigkeit des - formell vollständig und ohne erhebliche Mängel beschriebenen - Vorhabens zu einer Versagung der Baugenehmigung führen müssten). Solche Bauanträge setzen also die Entscheidungsfrist (zunächst) ebenfalls nicht in Gang, sondern erst, wenn die „erheblichen Mängel“ aufgrund einer Aufforderung nach § 69 Abs. 2 Satz 2, 2. Fall beseitigt worden sind. Die Frage, ob die Unterlagen vollständig und ohne „erhebliche Mängel“ waren (und deswegen die Frist nach § 42 a Abs. 2 Satz 2 VwVfG tatsächlich begonnen hat) oder die Behörde dies zu Unrecht verneint und noch Unterlagen nachgefordert oder zur Beseitigung „erheblicher Mängel“ aufgefordert hat, kann im Streitfall gerichtlich geklärt werden.

Regelungsbedürftig ist in diesem Zusammenhang hingegen der im Entwurf in Satz 4 angesprochene Fall, dass ein Antrag nach § 67 Abs. 3 Satz 1 gestellt wird, den Nachweis der Standsicherheit erst nach Erteilung der Baugenehmigung einreichen zu dürfen. In einem solchen Fall sind die Bauvorlagen nicht vollständig im Sinne des § 42 a Abs. 2 Satz 2 VwVfG, sodass die Entscheidungsfrist ohne gesonderte Regelung nicht zu laufen beginnen würde. Es ist aber beabsichtigt, dass dann die Genehmigungsfiktion trotzdem zunächst eintreten können soll, allerdings unter den in § 67 Abs. 3 Satz 2 geregelten Bedingungen. Außerdem soll für die Prüfung des Nachweises der Standsicherheit in jedem Fall die dreimonatige Entscheidungsfrist nach § 42 a Abs. 2 Satz 1 VwVfG gelten (vgl. Satz 4 des Entwurfs), und zwar - entsprechend - auch für den Fall, dass der Nachweis der Standsicherheit nachgereicht werden darf. Die zu den Sätzen 2 und 2/1 empfohlenen Regelungen sollen diese Regelungsabsicht zum Ausdruck bringen. Satz 4 kann dann gestrichen werden (s. u.).

Zu Satz 2/2:

Aus systematischen Gründen bietet es sich an, die Regelung, die im Entwurf als Absatz 3 vorgesehen ist, an dieser Stelle einzufügen, weil es jeweils um den Beginn der Frist nach § 42 a Abs. 2 Satz 2 VwVfG geht.

Geregelt werden soll eine „Vollständigkeitsfiktion“, die vier Wochen nach Eingang des Antrages eintritt, falls die Behörde im Rahmen der Vorprüfung nach § 69 Abs. 2 Satz 1 keine Nachfrist nach § 69

Abs. 2 Satz 2 gesetzt hat. Dabei ist die Formulierung „abweichend von § 69 Abs. 2“ allerdings etwas missverständlich, weil man die hiesige Regelung dann auch so verstehen könnte, als enthielte § 69 Abs. 2 sonst eine (andere) „Vollständigkeitsfiktion“. Dies ist aber gerade nicht der Fall: Hat die Behörde keine Nachfrist nach § 69 Abs. 2 Satz 2 gesetzt, entfällt zwar die etwaige Rücknahmefiktion nach § 69 Abs. 2 Satz 3. Der Antrag gilt nach § 69 Abs. 2 aber gleichwohl nie als vollständig. Vielmehr bleibt im Fall einer von der Behörde erst später festgestellten Unvollständigkeit des Antrages stets noch die Möglichkeit einer weiteren Nachforderung nach § 69 Abs. 2 Satz 4. Richtiger Anknüpfungspunkt für die Verweisung wäre auch hier § 42 a Abs. 2 Satz 2 VwVfG, weil die Entscheidungsfrist beginnen soll, auch wenn die Unterlagen noch nicht vollständig gewesen sein sollten.

Unberührt bleibt hingegen das Erfordernis der hinreichenden Bestimmtheit des Antrages nach § 42 a Abs. 1 Satz 1 VwVfG. Sind die Unterlagen also so unvollständig, dass dem Antrag nicht hinreichend bestimmt entnommen werden kann, was ggf. als genehmigt gelten soll, so träte die Fiktionswirkung mithin mangels Vorliegens der Voraussetzungen nach § 42 a Abs. 1 Satz 1 VwVfG nicht ein.

Zu Satz 2/3:

Aus Satz 2 Nr. 2 des Entwurfs soll nur der dort unter Buchstabe a genannte Regelungsteil übernommen werden. Dass der Bescheinigung nach § 42 a Abs. 3 VwVfG eine Rechtsbehelfsbelehrung beizufügen ist, wie es nach dem Entwurf in Satz 2 Nr. 2 Buchst. b geregelt werden soll, ergibt sich unmittelbar aus § 37 Abs. 6 Satz 2 VwVfG in Verbindung mit § 1 Abs. 1 NVwVfG und muss hier nicht noch einmal gesondert geregelt werden.

Zu Satz 3:

Die Regelung enthält (neben der in Artikel 2 Nr. 2 und Artikel 4 Satz 2 Nr. 2 des Entwurfs vorgesehenen Streichung des § 70 a) eine Befristung der Anwendbarkeit der gesamten Regelung. Sie sollte daher aus systematischen Gründen nicht hier innerhalb des Absatzes 1, sondern bezogen auf die gesamte Regelung am Ende des Paragrafen in einem gesonderten neuen Absatz 4 getroffen werden (s. u.).

Zu Satz 4:

Siehe die Empfehlung und die Erläuterung zu den Sätzen 2 und 2/1. Die Regelung kann dann hier entfallen.

Zu Satz 5:

Der 1. Fall (wesentliche Änderung des Bauantrages durch die Prüfung) ist mindestens schwer verständlich, weil der Bauantrag sich nicht „durch die Prüfung“ ändern, sondern nur (während der Prüfung) allein durch die antragstellende Person geändert werden kann. Der Fall einer wesentlichen Änderung des Antrages vor Ablauf der Entscheidungsfrist ist aber auch nicht regelungsbedürftig, weil sich die Genehmigungsfiktion nach § 42 a Abs. 1 Satz 1 VwVfG immer nur auf einen von der antragstellenden Person in hinreichend bestimmter Form gestellten Antrag beziehen kann. Wird der Antrag vor Fristablauf zurückgenommen, tritt selbstverständlich keine Genehmigungsfiktion ein. Gleiches gilt, wenn der Antrag so wesentlich geändert wird, dass *de facto* von einer Rücknahme des alten und der Stellung eines neuen Antrages auszugehen ist (*Stelkens*, in: Stelkens/Bonk/ Sachs, VwVfG, Kommentar, 10. Aufl. 2023, § 42 a Rn. 38, m. w. N.).

Wegen des 2. Falls (Nachforderung von Unterlagen nach § 69 Abs. 2 Satz 4) siehe wiederum die Empfehlung und die Erläuterung zu den Sätzen 2 und 2/1. Die hiesige Regelung ist ebenso wie Satz 2 Nr. 1 Buchst. a und b der Entwurfsfassung neben § 42 a Abs. 2 Satz 2 VwVfG entbehrlich, weil die Frist danach ohnehin erst mit Vorliegen der vollständigen Unterlagen beginnt.

Satz 5 soll danach insgesamt gestrichen werden.

Zu Satz 6:

Zu Halbsatz 1:

Die Entwurfsregelung ist sprachlich etwas unglücklich („Die Genehmigungsfiktion … gilt … als Baugenehmigung“), hinsichtlich der Bedeutung des Wortes „insoweit“ unklar und neben § 42 a Abs. 1 Satz 1 VwVfG entbehrlich. Dass die beantragte Baugenehmigung unter den geregelten Bedingungen

als erteilt gilt, ihre Erteilung also fingiert wird, ergibt sich offensichtlich aus dem Sinne der Regelungen über eine „Genehmigungsfiktion“.

Zu Halbsatz 2:

Die Regelung soll nach Erklärung des Fachministeriums auf die §§ 70 ff. verweisen und dort insbesondere auch auf § 70 Abs. 5, wonach die Baugenehmigung ggf. auch den Nachbarn zuzustellen ist.

Die empfohlenen Änderungen sind nur sprachlicher Art bzw. dienen der Präzisierung der Verweisung.

Zu Absatz 2:

Der Begriff „antragstellende Person“ wird in der NBauO sonst nicht verwendet. In § 3 a Abs. 1 Satz 1 wird lediglich der Begriff „erklärende Person“ genannt. Letztlich ist hier gemeint, dass die Regelungen über die elektronische Übermittlung des Antrages auf Erteilung einer Baugenehmigung entsprechend auch für den Verzicht auf die Genehmigungsfiktion gelten sollen. Durch die empfohlene Formulierung wird dem Rechnung getragen.

Zu Absatz 3:

Siehe die Empfehlung und die Erläuterung zu Absatz 1 Satz 2/2. Aus systematischen Gründen (wegen des Sachzusammenhangs mit § 42 a Abs. 2 Satz 2 VwVfG) sollte die Regelung besser dort verortet werden.

Zu Absatz 4:

Siehe die Empfehlung und die Erläuterung zu Absatz 1 Satz 3 der Entwurfsfassung. Um Unklarheiten und Missverständnisse zu vermeiden, sollte sich die Regelung nicht auf Unterlagen nach bestimmten Vorschriften beziehen, sondern - anknüpfend an den Wortlaut des § 69 Abs. 2 Satz 2 - darauf abstellen, dass die erforderlichen Unterlagen bis zum Stichtag vollständig und ohne erhebliche Mängel bei der Bauaufsichtsbehörde vorliegen müssen, sodass eine Nachforderung nach § 69 Abs. 2 Satz 2 oder 4 nicht mehr in Betracht kommt.

Zu Nummer 18 (§ 73 a Abs. 5):

Die Fraktion der CDU hatte vorgeschlagen, nach dem Wort „gelten“ die Worte „unter Berücksichtigung der Anforderungen nach § 49 Abs. 1“ einzufügen. Damit sollte einem Anliegen der Landesbeauftragten für Menschen mit Behinderungen entsprochen werden, die bei ihrer Anhörung die Befürchtung geäußert hatte, dass durch die vorbehaltlose Anerkennung der Typengenehmigungen anderer Länder der - im Vergleich zu anderen Ländern in der Regel höhere - Standard der Barrierefreiheit, wie er in § 49 geregelt ist, unterlaufen werde. Seitens der die Landesregierung tragenden Fraktionen wurde dem entgegengehalten, dass es voraussichtlich nur in einer eher geringen Zahl von Fällen überhaupt zu einer Anerkennung von Typengenehmigungen anderer Länder kommen werde, sodass sich das Problem praktisch vermutlich nicht in größerem Ausmaß stellen werde. Den Änderungsvorschlag der Fraktion der CDU lehnten die Ausschussmitglieder der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen daher gegen die Stimmen der Ausschussmitglieder der Fraktionen der CDU und der AfD ab. Um den Befürchtungen der Landesbeauftragten für Menschen mit Behinderungen gleichwohl Rechnung zu tragen, haben die Fraktion der SPD und die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen aber vorgeschlagen, in einem neuen Artikel des Gesetzentwurfs eine Pflicht der Landesregierung zur Evaluation der vorliegenden Regelung zu regeln (siehe Artikel 3/1). Diesem Vorschlag hat sich der Ausschuss einvernehmlich angeschlossen.

Zu Nummer 20 (§§ 85 a und 85 b):

Zu § 85 a:

Zu Absatz 1:

Der GBD hatte zunächst erhebliche rechtliche Bedenken gegen die im Gesetzentwurf vorgesehene Formulierung des Absatzes 1 Satz 1 geltend gemacht. Diese betrafen insbesondere die rechtsstaatlichen Gebote der Normenklarheit und -bestimmtheit, die Vollzugsfähigkeit der Regelung wie auch die Frage, ob mit der vorgesehenen Regelung das Ziel, „Umbauen im Bestand“ zu vereinfachen und zu beschleunigen, erreicht werden könne. Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände hat im Rahmen der Anhörung aus Sicht der unteren Bauaufsichtsbehörden ebenfalls erhebliche Kritik an der im Gesetzentwurf vorgesehenen Regelung vorgetragen, die sich in weiten Teilen mit den Bedenken des GBD deckt. Das Fachministerium und der GBD haben sich aber letztlich auf Bitte des Ausschusses auf einen im Wesentlichen einvernehmlichen Formulierungsvorschlag verständigt, dem sich der Ausschuss einhellig anschließt.

Die Sätze 1 bis 3 der vom Ausschuss empfohlenen Formulierung beinhalten die Regelung von Mindestanforderungen, die die betreffenden Bauteile in jedem Fall erfüllen müssen. Die Bezugnahme auf § 3 Abs. 1 ist dabei systemgerecht, weil diese Anforderungen auch bei Abweichungen nach § 66 stets einzuhalten sind und die Bauaufsichtsbehörde selbst bei Gebäuden, die nach § 85 Abs. 1 (passiven) Bestandsschutz genießen, nach § 85 Abs. 2 eine Anpassung verlangen kann, damit das Gebäude zumindest diese Anforderungen erfüllt. Die Anforderungen an die Standsicherheit und den Brandschutz, die dem Grunde nach in den §§ 12 und 14 geregelt sind, sind nur Konkretisierungen der in § 3 Abs. 1 geregelten Grundanforderungen. Dies wird in Satz 1 Halbsatz 2 der empfohlenen Formulierung durch das Wort „insbesondere“ verdeutlicht (vgl. auch § 61 Abs. 3 Satz 4).

Mit der empfohlenen Formulierung wird auch das Verhältnis zu § 85 Abs. 2 geklärt. Denn wenn auch bei einer Baumaßnahme nach § 85 a Abs. 1 die Anforderungen nach § 3 Abs. 1 zu erfüllen sind, kann der Fall, dass ein Bestandsgebäude, das unter § 85 fällt, zur Erfüllung dieser Anforderungen angepasst werden muss, nicht mehr eintreten. Das (Mindest-)Anforderungsniveau wäre insofern nach beiden Vorschriften kongruent. Allerdings könnte sich die Frage stellen, inwieweit § 85 Abs. 2 auch gelten soll, wenn ein Gebäude, das in den Anwendungsbereich des § 85 fällt, nach Maßgabe des § 85 a umgebaut wurde, ohne dadurch aus dem Anwendungsbereich des § 85 herauszufallen, und die Bauaufsichtsbehörde später aufgrund neuerer Erkenntnisse feststellt, dass die Anforderungen des § 3 Abs. 1 doch nicht (mehr) eingehalten werden. In einem solchen Fall soll die Bauaufsichtsbehörde weiterhin in der Lage sein, eine Anpassung nach § 85 Abs. 2 zu verlangen. § 85 Abs. 2 bleibt in diesen Fällen also unberührt. Eine ausdrückliche Klarstellung im Gesetz erscheint dem Ausschuss insoweit nicht erforderlich.

In Satz 3 soll zudem infolge der empfohlenen Formulierung des Satzes 1 Halbsatz 1 geregelt werden, dass auch die zur Konkretisierung des § 3 Abs. 1 ergangenen Vorschriften nicht einzuhalten sind. Damit würden insbesondere die Technischen Baubestimmungen nach § 83 erfasst, die nach dem dortigen Absatz 1 Satz 1 gerade zur Konkretisierung der Anforderungen nach § 3 dienen.

Die zu den Sätzen 1 bis 3 empfohlenen Formulierungen führen allerdings dazu, dass die Anforderungen an Bauteile, die „im Bestand“ erfüllt werden mussten, überhaupt nicht mehr zu erfüllen wären, ihre Nichterfüllung also keinen Verstoß gegen das öffentliche Baurecht darstellen würde, sodass die Bauaufsichtsbehörde insoweit auch nicht nach § 79 einschreiten könnte. Dies ist in den Fällen, in denen die Anforderungen an „den Bestand“ niedriger waren als diejenigen, die sich aus § 3 Abs. 1 und den §§ 12 und 14 ergeben, unproblematisch. Soweit die Anforderungen an „den Bestand“ höher waren als die in Satz 1 geregelten Mindestanforderungen, sollen aber aus Sicht des Ausschusses - entsprechend einem wesentlichen Grundanliegen des Gesetzentwurfs - auch diese höheren Anforderungen zu erfüllen sein. Dem trägt der empfohlene Satz 4 Rechnung. Diese Regelung erfordert es allerdings, stets die Anforderungen, die „im Bestand“ zu erfüllen waren, zu ermitteln, festzustellen, ob diese höher waren, als diejenigen nach den Sätzen 1 bis 3, und ob diese Anforderungen im Bestand tatsächlich erfüllt wurden. Dies kann insbesondere bei älteren Gebäuden mit einem größeren administrativen und zeitlichen Aufwand verbunden sein. Dieser Umstand dürfte das Ziel, den „Umbau im Bestand“ zu vereinfachen und zu beschleunigen, konterkarieren. Darauf haben sowohl der GBD als auch die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände nachdrücklich hingewiesen.

Das Fachministerium sieht diese Gefahr nicht. Der Ausschuss schließt sich insoweit der Einschätzung des Fachministeriums an. Die vom Ausschuss empfohlene Fassung des Satzes 4 vermeidet mit der Formulierung „für die vorgesehene Nutzung“ aber zumindest das mit der Entwurfsfassung des Satzes 1 verbundene Problem, dass unklar wäre, was gelten soll, wenn „der Bestand“ für die beabsichtigte neue Nutzung keinen „Referenzmaßstab“ hergibt: In einem solchen Fall würden eben keine und damit auch keine „höheren“ Anforderungen gelten, sodass wiederum nur die Mindestanforderungen nach den Sätzen 1 bis 3 (und Absatz 4) erfüllt werden müssten. Auch stellt die vom Ausschuss empfohlene Fassung des Satzes 4 - anders als Satz 1 des Gesetzentwurfs - mit der Formulierung „die von der Baumaßnahme betroffenen Bauteile“ klar, an welchen „Bestand“ angeknüpft werden soll, nämlich nur auf den der vorhandenen Bauteile, die von der Baumaßnahme betroffen sind, die also in der Regel eine „Schnittstelle“ mit den bei der Baumaßnahme verwendeten neuen Bauteilen haben. Würden diese höheren Anforderungen an „den Bestand“ aber nicht eingehalten, so würde die Baumaßnahme insoweit gegen das öffentliche Baurecht verstoßen, sodass die Bauaufsichtsbehörde dagegen nach § 79 einschreiten könnte und unter Umständen, etwa auf Antrag eines Nachbarn bei Verstoß gegen nachbarschützende Anforderungen, auch müsste.

Zu Absatz 2:

Zu Nummer 1:

Die Formulierung des Entwurfs könnte dahin gehend missverstanden werden, dass Absatz 1 nicht für bauliche Änderungen oder Nutzungsänderungen von bereits bestehenden Anbauten gelten soll (wenn man annähme, dass bereits durchgeführte Anbauten „Anbauten“ blieben und nicht Bestandteil des vorhandenen Gebäudes würden). Durch die empfohlene Änderung soll klargestellt werden, dass hier nur ausgeschlossen werden soll, dass Absatz 1 auch für bauliche Änderungen eines bestehenden Gebäudes durch einen dabei neu zu errichtenden Anbau gelten soll.

Zu Nummer 2:

Siehe die obige Erläuterung zu Nummer 11 Buchst. b (§ 62 Abs. 1 a Satz 1). Einer ausdrücklichen Klarstellung dahin gehend, dass Absatz 1 mit der Folge der Anwendbarkeit des § 62 Abs. 1 a und 3 auf die Baumaßnahme insgesamt gilt, wenn zwar einzelne Bauteile unter Absatz 2 Nr. 2, andere jedoch unter Absatz 1 fallen, bedarf es aus den o. g. Gründen nicht.

Zu den Nummern 3 und 4:

Hochhäuser sind nach § 2 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 Sonderbauten, sodass die Regelungen in den Nummern 3 und 4 sich zumindest teilweise überschneiden. Bei Gebäuden, die schon vor der Änderung Sonderbauten waren und es nach der Änderung auch bleiben, ist der Inhalt beider Regelungen sogar vollständig deckungsgleich bzw. geht der Regelungsgehalt der Nummer 3 vollständig in der Nummer 4 auf. Nicht erfasst würde lediglich der Fall, dass ein Gebäude vor der Änderung ein sonstiger Sonderbau (kein Hochhaus) war, es aber nach Durchführung der Änderung nicht mehr ist. In einem solchen Fall würde Absatz 1 für den Umbau auch gelten. Das ist, weil es letztlich auf das „Ergebnis“ des Umbaus ankommen muss, insoweit auch nachvollziehbar. Nicht nachvollziehbar wäre demgegenüber aber, warum für Gebäude „nur“ deshalb, weil sie bereits vor der Änderung Hochhäuser sind, Absatz 1 nie gelten soll, und zwar selbst in dem - sicher eher theoretischen - Fall, dass sie nach der Änderung kein Hochhaus mehr sein sollten. Letztlich lassen sich beide Regelungen wie empfohlen in Nummer 4 zusammenfassen. Gebäude, die bereits vor der Änderung Hochhäuser sind und es auch nach der Änderung bleiben, werden von der empfohlenen Regelung in gleicher Weise erfasst, wie Gebäude, die vor der Änderung andere Sonderbauten waren und es nach der Änderung auch bleiben. Die Worte „Hochhäuser oder sonstige“ sind zwar rechtlich entbehrlich, sollen aber nach dem einhelligen Votum des Ausschusses zur Klarstellung aufgenommen werden, um hervorzuheben, dass die Regelung insbesondere auch nicht für Hochhäuser gelten soll.

Zu Nummer 5:

Nach dem Entwurf soll Absatz 1 nur für Bauteile gelten. Die hiesige Entwurfsregelung soll sich aber auf ganze Gebäude (einschließlich der dabei verwendeten Bauteile) beziehen. Absatz 1 würde mithin nach der Entwurfsregelung auch dann nicht gelten, wenn das Gebäude zwar „erkennbar“ rechtswidrig errichtet wurde, sich die Rechtswidrigkeit aber nicht auf die Bauteile, sondern nur z. B. auf den

Grenzabstand oder das städtebauliche Planungsrecht bezog, die Anforderungen an die Bauteile aber eingehalten wurden. Das ist nicht recht nachvollziehbar.

Unklar ist im Übrigen, was mit dem Wort „erkennbar“ gemeint sein soll. Das Gegenteil wäre ein „unerkennbar rechtswidrig“ errichtetes Gebäude. Was das sein soll, erschließt sich nicht recht. Außerdem ist unklar, ob die formelle und/oder die materielle Illegalität gemeint ist und was z. B. gelten soll, wenn das Gebäude genehmigt, aber zu keinem Zeitpunkt materiell baurechtmäßig war.

Ebenfalls unklar ist, wie sich die Merkmale „erkennbar rechtswidrig errichtet“ und „zu keinem Zeitpunkt den jeweils geltenden Anforderungen entsprachen“ zueinander verhalten sollen. Das Merkmal „erkennbar rechtswidrig errichtet“ scheint sich auf eine offensichtliche, weil schwerwiegende Baurechtswidrigkeit zu beziehen, wobei unklar ist, ob hierfür eine nur formelle Baurechtswidrigkeit ausreichen würde, während sich das Merkmal „zu keinem Zeitpunkt den jeweils geltenden Anforderungen entsprachen“ eher auf eine objektive materielle Baurechtswidrigkeit des betreffenden Gebäudes zu beziehen scheint. Das erste Merkmal dürfte mithin auf eine grobe Baurechtswidrigkeit abstellen, das zweite darauf, ob tatsächlich *alle* („die“) Anforderungen, die an das Gebäude jeweils zu stellen waren, stets eingehalten wurden. Wäre nur eine Anforderung zu keinem Zeitpunkt eingehalten worden, wäre also das zweite Merkmal erfüllt, möglicherweise aber das erste nicht, etwa, weil es sich um einen „versteckten Mangel“ handelt, der nicht „erkennbar“ ist, würde die Regelung nicht zur Anwendung kommen. Denn da beide Merkmale nach der Entwurfsregelung kumulativ vorliegen müssen („und“), wäre in einem solchen Fall Absatz 1 anwendbar. Umgekehrt ist kaum vorstellbar, wie das erste Merkmal erfüllt sein könnte, das zweite aber nicht; wenn ein Gebäude „erkennbar rechtswidrig errichtet“ wurde, werden immer Anforderungen nicht eingehalten worden sein, es sei denn, es wäre der Fall gemeint, dass das Gebäude nur „erkennbar“ formell baurechtswidrig (weil nicht genehmigt) errichtet wurde, aber materiell stets baurechtmäßig war, weil zu jedem Zeitpunkt alle Anforderungen eingehalten wurden.

Der Ausschuss empfiehlt deswegen, die Regelung ersatzlos zu streichen.

Zu Nummer 6:

Der Regelungsgehalt der Worte „nicht geeignet“ ist unklar. Nach Erklärung des Fachministeriums ist gemeint, dass ausgeschlossen werden soll, dass Absatz 1 zur Anwendung kommt, wenn die vorgesehene Nutzung - ungeachtet der abgesenkten Anforderungen an die betroffenen Bauteile - aus anderen Gründen rechtswidrig wäre, etwa, weil die Nutzung als Wohnung beabsichtigt ist, die Anforderungen an Wohnungen nach den §§ 43 ff. aber nicht eingehalten werden oder Wohnungen in dem betreffenden Gebiet nach städtebaulichem Planungsrecht unzulässig sind. Dieser Fall muss aber nicht geregelt werden, weil die Baumaßnahme dann eben aus diesen anderen Gründen baurechtswidrig ist und die Bauaufsichtsbehörde aufgrund der Mitteilung nach § 62 Abs. 3 Kenntnis von ihr erlangt und gegen sie nach § 79 einschreiten könnte. Der Ausschuss empfiehlt deswegen, auch diese Regelung ersatzlos zu streichen.

Zu Nummer 7:

Diese gegenüber dem Gesetzentwurf neue Regelung beruht auf einem Änderungsvorschlag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen. Zur Begründung heißt es dort:

> *„Mit der neu vorgeschlagenen Nummer 7 in § 85 a Abs. 2 soll im Zusammenhang mit dem Erhalt der Wahlmöglichkeit in § 62 Abs. 10 sichergestellt werden, dass die Wahlmöglichkeit nicht für Baumaßnahmen mit Erleichterungen nach dem neuen § 85 a Abs. 1 bestehen, da in diesen Fällen die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser die Verantwortung für die Einhaltung des öffentlichen Baurechts bei der genehmigungsfreien Baumaßnahme übernehmen soll. Jedoch soll für Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen, die dem aktuellen Standard entsprechen oder für die Abweichungen nach § 66 durch die Bauaufsichtsbehörde, wie bisher, zugelassen werden, ebenfalls die Wahlmöglichkeit für ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren eröffnet werden.“*

Für diesen Änderungsvorschlag haben sich die Ausschussmitglieder der Fraktion der SPD, der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und der Fraktion der AfD ausgesprochen. Die Ausschussmitglieder der Fraktion der CDU haben sich dagegen ausgesprochen. Aus ihrer Sicht sollte es auch bei Wahl eines

vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens nach § 62 Abs. 10 möglich sein, von den Erleichterungen des Absatzes 1 zu profitieren.

Zu Absatz 3:

Zu Satz 1:

Die Worte „im Einzelnen“ sind hier wie in Absatz 1 entbehrlich und eher verwirrend, weil sich die Frage stellen könnte, ob die betreffenden Vorschriften zwar nicht „im Einzelnen“ einzuhalten sind, „im Allgemeinen“ aber vielleicht schon. Diese Worte sollen daher gestrichen werden.

Im Übrigen beziehen sich die grundlegenden Anforderungen an die Standsicherheit und den Brandschutz nach den §§ 12 und 14 stets auf das Gebäude insgesamt und nicht nur auf einzelne Bauteile. Dem trägt die empfohlene Formulierung Rechnung.

Auch hier sollen zudem - wie in Absatz 1 Satz 3 (s. o.) - die zur Konkretisierung des § 3 Abs. 1 ergangenen Vorschriften einbezogen werden. Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser müsste danach also etwa auch darlegen, inwieweit Technische Baubestimmungen nach § 83, die der Konkretisierung des § 3 Abs. 1 dienen, nicht eingehalten werden.

Zu Satz 2:

Die Entwurfsregelung (nach der Ausschussempfehlung Satz 1) sieht nur vor, darzulegen, inwieweit einzelne Vorschriften nicht eingehalten werden. Dass die Anforderungen an die Standsicherheit und den Brandschutz eingehalten werden, ist hingegen gemäß § 65 Abs. 1 in den bautechnischen Nachweisen nachzuweisen, die nach wie vor zu erstellen (wenn auch nicht zu prüfen) sein sollen. Indes wären nach § 65 Abs. 1 auch die Einhaltung der Anforderungen an den Schall-, den Wärme- und den Erschütterungsschutz durch bautechnische Nachweise nachzuweisen, obwohl bei Baumaßnahmen nach Absatz 1 die Anforderungen nach § 15 weder dem Grunde nach noch hinsichtlich der zu ihrer Konkretisierung ergangenen Vorschriften eine (besondere) Rolle spielen. § 65 Abs. 1 soll deswegen zum einen nur eingeschränkt für anwendbar erklärt werden, nämlich nur bezogen auf die Anforderungen an die Standsicherheit und den Brandschutz. Zum anderen soll klargestellt werden, dass sich diese Anforderungen bei Baumaßnahmen nach Absatz 1 eben nur aus diesem ergeben und insoweit eben nicht aus der sonst geltenden aktuellen Rechtslage.

Zu Absatz 4:

Zu Satz 1:

Durch die empfohlene Ersetzung der Worte „bleiben unberührt“ durch die Worte „müssen erfüllt sein“ soll klargestellt werden, dass es sich bei den hier genannten Anforderungen um solche handelt, die, ebenso wie diejenigen nach Absatz 1, zu erfüllen sind, es sich also um zusätzliche Anforderungen handelt.

Die Worte „aufgrund anderer Rechtsvorschriften“ sind zwar entbehrlich und schließen sogar die Anwendbarkeit der in oder aufgrund der Niedersächsischen Bauordnung erlassenen Rechtsvorschriften über Anforderungen zum Klima- und Wärmeschutz (z. B. § 3 Abs. 2 Satz 3 und § 15 Abs. 1) aus. Sie sind jedoch auch unschädlich, weil in den „anderen“ Rechtsvorschriften in aller Regel höhere Anforderungen geregelt werden. Sie sollen nach einhelligem Votum des Ausschusses beibehalten werden.

Zu Satz 2:

Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände hatte darum gebeten, klarzustellen, ob auch die Anforderungen nach anderen Regelungen des öffentlichen Baurechts, wie etwa denjenigen nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) oder dem Niedersächsischen Wohnraumschutzgesetz, einzuhalten sind. Die empfohlene Formulierung trägt dem Rechnung.

Im Übrigen erscheint die Regelung dem Ausschuss auch zur Klarstellung neben Satz 1 sinnvoll, um nicht den missverständlichen Eindruck zu erwecken, andere als die in Satz 1 genannten Anforderungen des öffentlichen Baurechts müssten nicht eingehalten werden.

Außerdem sind nicht nur die materiellen Anforderungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes einzuhalten. Der Wegfall des Erfordernisses einer Baugenehmigung führt vielmehr auch dazu,

dass eine Änderung eines denkmalgeschützten Gebäudes stattdessen nunmehr gemäß § 10 Abs. 3 NDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedarf.

Zu Absatz 5:

Die Regelung ist insgesamt rein deklaratorisch und wiederholt ausschließlich einzelne (aber nicht alle) Regelungen, die ohnehin gelten und bereits vorhanden sind. Das ist nach Auffassung des GBD überflüssig und birgt nach seiner Einschätzung die Gefahr, dass Zweifel darüber aufkommen könnten, inwieweit andere Vorschriften, die hier nicht wiederholt werden, aber ebenfalls gelten, anzuwenden sein sollen. Der GBD hat sich daher nachdrücklich dafür ausgesprochen, den gesamten Absatz ersatzlos zu streichen und die Regelung dadurch erheblich zu verkürzen. Das Fachministerium möchte demgegenüber zur Klarstellung und aus Gründen der Anwenderfreundlichkeit an dem Absatz festhalten. Diesem Wunsch schließt sich der Ausschuss einhellig an.

Zu Satz 1:

Wegen der Empfehlung, die Worte „mit Erleichterungen“ einzufügen, siehe nochmals die obige Erläuterung zu Nummer 11 Buchst. b (§ 62 Abs. 1 a Satz 1). Zudem sollte innerhalb des Gesetzes einheitlich formuliert werden.

Dass ein „Mitteilungsverfahren“ durchzuführen ist, ergibt sich aus Absatz 3 des § 62, nicht dessen Absatz 1 a.

Wie sich aus Absatz 6 ergibt, ist nicht in jedem Fall des hiesigen Absatzes 1 ein Mitteilungsverfahren durchzuführen, nämlich dann nicht, wenn sich das Verfahren nach § 60 Abs. 1 oder 2, § 61 oder § 74 richtet. In einem solchen Fall bedarf die Baumaßnahme nach einer anderen Vorschrift als § 62 keiner Baugenehmigung, sodass nach § 62 Abs. 11 Satz 1 auch § 62 Abs. 3 nicht anzuwenden ist. Dies soll hier klargestellt werden.

Zu Satz 2:

Die Regelung soll an den Wortlaut des § 62 Abs. 4 Satz 1 in der vom Ausschuss empfohlenen Fassung (s. o. Nummer 11 Buchst. e Doppelbuchst. aa) angepasst werden. Hier wie dort sollen nach den insoweit übereinstimmenden Änderungsvorschlägen der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen sowie der Fraktion der CDU, denen sich der Ausschuss einhellig anschließt, abweichend vom Gesetzentwurf auch die Innenarchitektinnen und Innenarchitekten als Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser zugelassen werden.

Zu Satz 3:

Das Wort „erforderliche“ ist hier nicht verständlich. Gemeint sind die in § 65 Abs. 4 Satz 1 genannten Nachweise der Standsicherheit, die *nicht zu prüfen* sind. Das Wort „erforderliche“ soll aber ersatzlos entfallen, weil die bautechnischen Nachweise in den Fällen des hiesigen Absatzes 1 nach § 65 Abs. 2 Satz 1 ohnehin nie zu prüfen sein sollen (s. o. zu Nummer 13 Buchst. a Doppelbuchst. aa und hier im Folgenden nach Satz 5), sodass hier auch nicht noch einmal geregelt werden muss, dass es um die „nicht zu prüfenden“ Nachweise geht.

Zur Vereinheitlichung des gesetzlichen Sprachgebrauchs soll hier wie in § 65 von den „Nachweisen *der* Standsicherheit“ (und nicht von „Nachweisen *für die* Standsicherheit“) gesprochen werden.

Im Übrigen soll die Regelung an den Wortlaut des § 65 Abs. 4 Sätze 1 und 2 angepasst werden. Dabei soll auch § 65 Abs. 4 Satz 2 wiederholt werden, um Zweifelsfragen darüber zu vermeiden, ob möglicherweise nur § 65 Abs. 4 Satz 1, nicht aber dessen Satz 2 gelten soll.

Zu Satz 4:

Die Regelung ist neben Satz 2, der § 62 Abs. 4 Satz 1 wiederholt, entbehrlich und soll daher entfallen. Dass Innenarchitektinnen und Innenarchitekten die Nachweise des Brandschutzes nicht erstellen dürfen, ergibt sich aus § 65, auf den in § 62 Abs. 4 Satz 1 und dementsprechend auch hier in Satz 2 in der jeweils empfohlenen Fassung ausdrücklich verwiesen wird.

Zu Satz 5:

Nach § 65 Abs. 2 Satz 1 sind die bautechnischen Nachweise in den Fällen des hiesigen Absatzes 1 a nicht zu prüfen. Die hiesige Regelung stellt also keine Abweichung von § 65 Abs. 2 dar, sondern wiederholt lediglich dessen Regelungsgehalt. Dem soll die empfohlene Formulierung Rechnung tragen.

Zu Absatz 6:

Auch dieser Absatz sollte nach Auffassung des GBD gestrichen werden, weil er entbehrlich ist. Absatz 1 regelt nur Anforderungen an Bauteile, und diese Anforderungen gelten unabhängig davon, wie die Baumaßnahme verfahrensrechtlich zu behandeln ist. Das Fachministerium möchte aber auch an dieser Regelung festhalten, und der Ausschuss folgt auch hier dem Wunsch des Fachministeriums.

Es soll aber auch auf Absatz 2 verwiesen werden, um klarzustellen, dass Absatz 1 auch in den hier genannten Fällen nicht gilt, soweit dies nach Absatz 2 ausgeschlossen ist.

Ferner soll durch die Verweisung auf Absatz 4 klargestellt werden, dass auch die nach jener Regelung zu erfüllenden Anforderungen in den hier genannten Fällen ebenfalls zu erfüllen sind.

Zu Nummer 21 (Anhang zu § 60 Abs. 1):

Zu Buchstabe b (Nummer 1):

Zu Doppelbuchstabe bb (Nummer 1.9):

Die Regelung soll an die Regelungen über die Kindertagespflege in § 43 Abs. 3 Satz 1 des Achten Buchs des Sozialgesetzbuchs und § 18 Abs. 5 des Niedersächsischen Gesetzes über Kindertagesstätten und Kindertagespflege angepasst werden.

Zu Artikel 2 (Weitere Änderung der Niedersächsischen Bauordnung):

Zu den Nummern 1 (§ 62 Abs. 4 Satz 1) und 3 (§ 85 a Abs. 5):

Die empfohlenen Formulierungen berücksichtigen die vom Ausschuss einvernehmlich auf Grundlage der insoweit übereinstimmenden Änderungsvorschläge der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen sowie der Fraktion der CDU empfohlenen Änderungen des § 62 Abs. 4 Satz 1 und des § 85 a Abs. 5 NBauO. Hier wie dort sollen die Innenarchitektinnen und Innenarchitekten einbezogen werden (s. o.). Eine Anpassung des § 85 a Abs. 5 Satz 4 NBauO ist entbehrlich, weil dieser Satz nach der Ausschussempfehlung entfallen soll.

Zu Artikel 2/1 (Änderung des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Architektengesetzes und des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes vom 10. November 2021):

Artikel 2 Nr. 1 berücksichtigt die in Artikel 3 Nr. 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Architektengesetzes und des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739) vorgesehene Streichung der bisherigen Nummer 2 in § 53 Abs. 3 Satz 2 NBauO und tritt der Sache nach an die Stelle des Artikels 3 Nr. 2 des vorgenannten Gesetzes. Jene Regelung, die inhaltlich auch nicht mehr zu der in Artikel 1 Nr. 11 Buchst. e (in der oben redaktionell berichtigten Fassung) des vorliegenden Gesetzentwurfs vorgesehenen Änderung des § 62 Abs. 4 Satz 1 NBauO passt, soll aber vorsorglich ausdrücklich aufgehoben werden, um etwaige Zweifelsfragen hinsichtlich der richtigen Fassung des am 01.12.2024 in Kraft tretenden Änderungsbefehls zu vermeiden.

Zu Artikel 3/1 (Evaluation der Niedersächsischen Bauordnung):

Die Regelung beruht auf dem Änderungsvorschlag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen. Zur Begründung heißt es dort:

„Aufgrund der mit § 73 a Abs. 5 neu eingeführten uneingeschränkten Anerkennung von Typengenehmigungen anderer Länder wird einer Evaluation hinsichtlich seiner Wirksamkeit für erforderlich angesehen. Dabei sollten insbesondere die Auswirkungen auf Barrierefreiheit von baulichen Anlagen betrachtet werden.

Aufgrund des mit § 85 a verbundenen Paradigmenwechsels wird einer Evaluation hinsichtlich seiner Wirksamkeit für erforderlich angesehen. Dabei sollten insbesondere die Vor- und Nachteile der Regelung für die Anwenderinnen und Anwender auf der Seite der Bauherrinnen und Bauherren sowie die Folgen für die unteren Bauaufsichtsbehörden betrachtet werden.“

Der Änderungsvorschlag wird vom Ausschuss einhellig getragen. Die in der Beschlussempfehlung wiedergegebene Fassung ist allerdings auf Wunsch des Ausschusses gegenüber der in dem von den Fraktionen eingebrachten Fassung vom GBD redaktionell überbearbeitet worden.

Seitens der die Landesregierung tragenden Fraktionen wurde im mitberatenden Ausschuss für Rechts- und Verfassungsfragen angekündigt, dass zur zweiten Beratung des Gesetzentwurfs im Plenum noch ein Änderungsantrag eingebracht werden solle, durch den auch die in Artikel 1 Nr. 7 des vorliegenden Gesetzentwurfs vorgesehene Änderung der Regelung zu den notwendigen Einstellplätzen in die hiesige Evaluationsklausel einbezogen werden solle.

Zu Artikel 4 (Inkrafttreten):

Das Gesetz soll abweichend vom Entwurf grundsätzlich am 01.07.2024 und damit etwa zwei Wochen nach seiner Verkündung in Kraft treten. Damit soll einem Wunsch der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände entgegengekommen werden, die um eine Übergangsfrist zur Umstellung ihrer digitalen Verwaltungsverfahren gebeten hatten.

(Verteilt am 17.06.2024)

Änderungsantrag

Hannover, den 17.06.2024

Fraktion der CDU

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

Beschlussempfehlung des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung - Drs. 19/4588

Der Landtag wolle den Gesetzentwurf der Landesregierung in der Fassung der Beschlussempfehlung des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung mit folgenden Änderungen beschließen:

Zu Artikel 1

Änderung der Niedersächsischen Bauordnung

1. Dem § 2 Abs. 3 werden folgende Sätze 6 und 7 angefügt:

   [6]Wird ein rechtmäßig bestehendes Gebäude geringfügig geändert, gelten die Anforderungen der bisherigen Gebäudeklasse als fortbestehend. [7]Eine geringfügige Änderung liegt insbesondere vor bei

   1. einer erstmaligen Aufstockung um bis zu zwei Vollgeschosse oder
   2. einer erstmaligen Erhöhung der Grundfläche um maximal 50 m^2.

2. § 47 wird wie folgt geändert:

   a. Abs. 1 Satz 2 erhält den Zusatz: „gilt nicht für den durch Wohnungen verursachten Mehrbedarf“.

   b. In Abs. 2 wird die Angabe „31. Dezember 1992“ durch die Angabe „31. Dezember 2023“ ersetzt.

3. § 49 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

   a. In Satz 6 wird das Wort „Abstellraum“ durch das Wort „Abstellfläche“ ersetzt.

   b. In Satz 7 wird das Wort „achten“ durch das Wort „fünfzehnten“ ersetzt.

4. In § 50 Abs. 3 Satz 4 wird der Wert 0,50 m^2 durch den Wert 4,00 m^2 ersetzt.

5. Im Anhang der NBauO zu § 60 Abs. 1 (Verfahrensfreie Baumaßnahmen) erhält die Nummer 1 (Gebäude) folgende neue Ziffer 1.2 (die bisherigen Punkte 1.2 bis 1.8 werden zu den Punkten 1.3 bis 1.9):

   „Gebäude und Vorbauten ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten, wenn die Gebäude und Vorbauten nicht mehr als 40 m^3 Brutto-Rauminhalt im Außen- und Innenbereich haben und ausschließlich für die Direktvermarktung regionaler landwirtschaftlicher Produkte genutzt werden.“

6. Dem § 73 a wird der folgende Absatz 5 angefügt:

   „(5) Typengenehmigungen anderer Länder gelten unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 49 Abs. 1 NBauO auch in Niedersachsen.“

7. § 85 a Abs. 2 Nr. 7 wird gestrichen.

Begründung

Zu Artikel 1 (Änderung der Niedersächsischen Bauordnung):

Zu Nummer 1 (§ 2 Abs. 3):

Bereits geringfügige Änderungen der Kubatur eines Gebäudes können dazu führen, dass dieses in eine höhere Gebäudeklasse einzustufen ist. Zum Beispiel kann ein Anbau von wenigen Quadratmetern zu einer Überschreitung der 400 m^2 oder eine Aufstockung um ein Geschoss zu einer Überschreitung der Höhe von 7 m aus der Gebäudeklasse 2 führen, womit das Objekt dann in die Gebäudeklasse 4 einzuordnen wäre. Dadurch kann beispielsweise eine zusätzliche Fluchttreppenanlage erforderlich werden.

Um diese erheblichen Auswirkungen auf das Gebäude und die mit den zusätzlichen Anforderungen verbundenen Kosten zu vermeiden, sollte die Gebäudeklasse bei geringfügigen Änderungen erhalten bleiben.

Zu Nummer 2 (§ 47):

Das Thema Stellplatzpflicht stellt die Kommunen in Niedersachsen, je nach vorherrschenden Strukturen (ländlicher Raum, Ballungszentren) vor unterschiedliche Herausforderungen. Um den Gedanken der Umbauordnung aufzunehmen, wird Absatz 1 Satz 2 ergänzt um die Formulierung „gelten nicht für den Mehrbedarf durch Wohnungen“, und in Absatz 2 wird das Datum in 31. Dezember 2023 geändert. Satz 1 bleibt erhalten und ermöglicht den Kommunen bei neugebauten Wohnungen weiterhin, über örtliche Bauvorschriften die Ausweisung von Einstellplätzen zu fordern.

Zu Nummer 3 (§ 49):

Aufgrund der Formulierung „Abstellraum“ in § 49 Abs. 1 Satz 6 NBauO wird von vielen Baubehörden der Nachweis eines gesonderten, umschlossenen Raumes für Rollstühle gefordert. Das Vorhalten einer entsprechenden Fläche ist ausreichend. Ein zusätzlicher Abstellraum für Rollstühle ist nicht notwendig. In § 49 Abs. 1 Satz 6 NBauO sollte daher der Begriff „Abstellraum“ durch „Abstellfläche“ ersetzt werden.

Die Herstellung rollstuhlgerechter Wohnungen führt zu erheblichen Kostensteigerungen und zu einem deutlichen Flächenmehrbedarf. Daher sollte die Pflicht zur Herstellung rollstuhlgerechter Wohnungen am tatsächlichen Bedarf orientiert werden und sich auf Lagen fokussieren, in denen der tägliche Bedarf gedeckt werden kann. § 49 Abs. 1 Satz 7 NBauO ist hinsichtlich der geforderten Anzahl an rollstuhlgerechten Wohnungen zu weitgehend und überschreitet den tatsächlichen Bedarf deutlich, zumal es im privaten Bereich für viele Rollstuhlfahrer ausreicht, wenn die Barrierefreiheit oder sogar „nur“ eine Schwellenfreiheit gewährleistet ist. Am Wohnungsmarkt zeigt sich zudem, dass sich im Überangebot befindliche rollstuhlgerechte Wohnungen nur schwer veräußern oder vermieten lassen. Zur Förderung bezahlbaren Wohnraums und zur Senkung des Flächenverbrauchs sollte die Anforderung daher abgesenkt werden und zukünftig die Rollstuhlgerechtigkeit nur für jede 15. Wohnung vorgeschrieben sein.

Zu Nummer 4 (§ 50):

Viele landwirtschaftliche Betriebe liegen im Außenbereich oder in kleineren Ortschaften und sind auf eine Bewerbung ihres Angebotes bzw. auf die Wegweisung in der Umgebung ihres Betriebsstandortes angewiesen. Laut § 50 NBauO sind Werbeanlagen im Außenbereich aber unzulässig. Verfahrensfrei sind nur Schilder mit nicht mehr als 0,5 m² Ansichtsfläche an Wegabzweigungen. Hier ist aus Nachhaltigkeitsgründen eine Erhöhung der Ansichtsfläche erforderlich, damit die Schilder auch aus weiterer Entfernung lesbar sind. Eine verfahrensfreie Aufstellung von Tafeln bis zu einer Größe von 4 m² an öffentlichen Straßen und Wegeabzweigungen in einem Umkreis von bis zu 3 km von der Stätte der Leistung, die im Interesse des öffentlichen Verkehrs auf Betriebe hinweisen, die landwirtschaftliche Produkte verkaufen, erhöht die Sichtbarkeit und schafft die erforderliche Aufmerksamkeit und Werbewirkung.

Zu Nummer 5 (§ 60, Anhang zur NBauO):

Für die nachhaltige regionale Direktvermarktung von landwirtschaftlichen Produkten ist die Verfahrensfreiheit bis zu einer Grenze von max. 40 m³ im Innen- und Außenbereich sinnvoll. Diese ist dabei auf den Vertrieb landwirtschaftlicher Produkte beschränkt.

Zu Nr. 6 (§ 73 a):

Die in § 49 Abs. 1 NBauO geschaffenen Regelungen sind wichtige Errungenschaften hinsichtlich der Barrierefreiheit von Wohnraum in Niedersachsen. Diese Fortschritte sollten nicht durch eine bedingungslose Möglichkeit der Typengenehmigung infrage gestellt werden. Eine Berücksichtigung der Anforderungen nach § 49 Abs. 1 steht dabei keineswegs der Funktionalität von Typengenehmigungen im Wege, da jede Typengenehmigung eine Anpassung des Baukörpers an die örtlichen Gegebenheiten erlaubt und somit auch eine Anpassung im Bereich der Barrierefreiheit möglich ist.

Zu Nr. 7 (§ 85 a Abs. 2 Nr. 7):

Die zwingende Verknüpfung der Erleichterungen des § 85 a mit dem Mitteilungsverfahren und die damit verbundene Verlagerung dieser Vorhaben alleinig auf die Entwurfsverfasser ist im Hinblick auf den Verbraucherschutz zu streichen. Es sollte auch bei § 85 a die Möglichkeit erhalten werden, bei schwierigen Vorhaben in das vereinfachte Genehmigungsverfahren zu wechseln und die Baubehörde im Bedarfsfall einzubinden.

(Verteilt am 17.06.2024;
unkorrigierter Vorabdruck ausgegeben am 17.06.2024)

Niedersächsisches
Gesetz- und Verordnungsblatt

78. Jahrgang | Hannover, den 20. Juni 2024 | Nummer 51

G e s e t z
zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung
und zur Änderung des Niedersächsischen Gesetzes
zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum

Vom 18. Juni 2024

Der Niedersächsische Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung der Niedersächsischen Bauordnung

Die Niedersächsische Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289), wird wie folgt geändert:

1. § 5 wird wie folgt geändert:

   a) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

   „(2) [1]Der Abstand beträgt 0,4 H, mindestens jedoch 3 m. [2]Abweichend von Satz 1 beträgt der Abstand in Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Gebieten, die nach ihrer baulichen Nutzung diesen Baugebieten entsprechen, 0,2 H, mindestens jedoch 3 m. [3]Satz 2 gilt nicht, soweit auf dem Nachbargrundstück zu dem betroffenen Grenzabschnitt ein größerer Abstand einzuhalten wäre. [4]Abweichend von Satz 1 beträgt der Abstand für Windenergieanlagen im Außenbereich oder in Sondergebieten für Windenergie 0,2 H, mindestens jedoch 3 m. [5]Satz 4 gilt nicht, soweit Windenergieanlagen auf dem Nachbargrundstück zu dem betroffenen Grenzabschnitt einen größeren Abstand einzuhalten hätten.“

   b) Absatz 4 Satz 2 wird wie folgt geändert:

      aa) In Nummer 1 wird die Angabe „0,25 m“ durch die Angabe „0,4 m“ ersetzt.

      bb) In Nummer 2 wird die Angabe „0,25 m“ durch die Angabe „0,35 m“ ersetzt.

2. § 9 Abs. 3 Satz 3 wird gestrichen.

3. § 33 Abs. 2 Sätze 3 und 4 erhält folgende Fassung:

   „[3]Der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr ist nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen; ist die bauliche Anlage, in der sich die Nutzungseinheit befindet, kein Sonderbau und hat die Nutzungseinheit kein Geschoss, das für die Nutzung durch mehr als 30 Personen bestimmt ist, so ist davon auszugehen, dass keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen. [4]Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung

   1. über einen sicher erreichbaren und durch besondere Vorkehrungen gegen Feuer und Rauch geschützten Treppenraum oder

2. für eingeschossige, zu ebener Erde liegende Nutzungseinheiten über einen unmittelbaren Ausgang ins Freie

möglich ist.“

4. In § 38 Abs. 2 Satz 2 wird im einleitenden Satzteil die Angabe „31. Dezember 1992“ durch die Angabe „31. Dezember 2023“ ersetzt.

5. § 40 wird wie folgt geändert:

a) In der Überschrift werden nach dem Wort „Energieerzeugung“ das Komma und die Worte „Brennstoffversorgungsanlagen und Brennstofflagerung“ durch die Worte „und Energiebereitstellung“ ersetzt.

b) Absatz 5 erhält folgende Fassung:

„(5) Für ortsfeste Verbrennungsmotoren, Blockheizkraftwerke, Brennstoffzellen, Verdichter und Wasserstoff-Elektrolyseure sowie die Ableitung ihrer Prozessgase gelten die Absätze 1 bis 3 entsprechend.“

6. § 44 Abs. 6 wird gestrichen.

7. § 47 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Es wird der folgende neue Satz 3 eingefügt:

„[3]Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für den durch Wohnungen verursachten Bedarf oder Mehrbedarf.“

bb) Der bisherige Satz 3 wird Satz 4.

b) Absatz 2 wird gestrichen.

c) Die bisherigen Absätze 3 bis 7 werden Absätze 2 bis 6.

d) Im neuen Absatz 2 Satz 1 werden im einleitenden Satzteil nach dem Wort „Einstellplätze“ das Komma und die Worte „ausgenommen für Wohnungen,“ gestrichen.

e) Im neuen Absatz 5 Satz 1 und im neuen Absatz 6 wird jeweils die Angabe „Absatz 5“ durch die Angabe „Absatz 4“ ersetzt.

8. § 48 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 werden die Worte „ausgenommen Wohnungen,“ gestrichen.

b) In Satz 3 wird die Angabe „Abs. 4“ durch die Angabe „Abs. 3“ ersetzt.

9. § 60 Abs. 2 Nr. 1 erhält folgende Fassung:

„1. die Änderung der Nutzung einer baulichen Anlage, wenn das städtebauliche Planungsrecht keine anderen und dieses Gesetz sowie die Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes keine weitergehenden Anforderungen an die neue Nutzung stellen oder die Errichtung oder Änderung der baulichen Anlage nach Absatz 1 verfahrensfrei wäre,“.

10. § 61 Abs. 3 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 Nr. 1 werden nach dem Wort „Bevölkerungsschutzes“ ein Komma und die Worte „der Unterbringung schutzsuchender Menschen“ eingefügt.

b) In Satz 2 Nr. 4 werden nach dem Wort „Bevölkerung“ die Worte „sowie schutzsuchender Menschen“ eingefügt.

11. § 62 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 1 wird im ausleitenden Satzteil nach dem Wort „Baugesetzbuchs“ die Angabe „(BauGB)“ eingefügt.

b) Nach Absatz 1 wird der folgende Absatz 1 a eingefügt:

„(1 a) [1]Keiner Baugenehmigung bedarf auch eine Baumaßnahme mit Erleichterungen nach § 85 a Abs. 1, wenn die Voraussetzungen des Absatzes 2 vorliegen. [2]Eine Baumaßnahme nach Satz 1 ist auch die Nutzungsänderung des Dachgeschosses eines Gebäudes zu Wohnzwecken sowie die damit verbundene Errichtung von Dachgauben, wenn für sie Erleichterungen nach § 85 a Abs. 1 gelten. [3]Absatz 1 Sätze 3 bis 5 gilt entsprechend.“

c) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) Im einleitenden Satzteil wird die Angabe „Absatz 1“ durch die Angabe „den Absätzen 1 und 1 a“ ersetzt.

bb) Nummer 1 erhält folgende Fassung:

„1. das Vorhaben

a) in den Fällen des Absatzes 1 den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht oder notwendige Ausnahmen oder Befreiungen bereits erteilt sind,

b) in den Fällen des Absatzes 1 a im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt und dessen Festsetzungen nicht widerspricht oder notwendige Ausnahmen oder Befreiungen bereits erteilt sind oder

c) in den Fällen des Absatzes 1 a innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB oder im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB liegt, dort nach städtebaulichem Planungsrecht zulässig ist und die Bauaufsichtsbehörde dies festgestellt hat,“.

cc) Nummer 3 wird wie folgt geändert:

aaa) In Buchstabe a wird die Angabe „des § 30 Abs. 1 oder 2“ gestrichen.

bbb) In Buchstabe b werden nach dem Wort „sie“ die Worte „bei Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“ eingefügt und die Worte „des Baugesetzbuchs“ durch die Angabe „BauGB“ ersetzt.

dd) In Nummer 4 werden die Worte „und, soweit erforderlich, die Eignung der Rettungswege nach § 33 Abs. 2 Satz 3 Halbsatz 2“ gestrichen.

d) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird nach der Angabe „Absatz 1“ die Angabe „oder Absatz 1 a“ eingefügt.

bb) Satz 5 erhält folgende Fassung:

„[5]Die zu prüfenden Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes können den übrigen Bauvorlagen beigefügt oder gesondert bei der Bauaufsichtsbehörde eingereicht werden.“

e) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) Der bisherige Satz 1 wird durch die folgenden neuen Sätze 1 und 2 ersetzt:

„[1]Die Bauvorlagen müssen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2, 3 oder 5 erstellt sein, soweit sich aus § 65 nichts anderes ergibt. [2]Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser nach Satz 1 muss gegen Haftpflichtgefahren, die sich aus der Wahrnehmung dieser Tätigkeit ergeben, versichert sein.“

bb) Die bisherigen Sätze 2 bis 6 werden Sätze 3 bis 7.

cc) Im neuen Satz 5 wird die Angabe „Satz 2“ durch die Angabe „Satz 3“ ersetzt.

dd) Im neuen Satz 7 wird die Angabe „Sätze 1 bis 5“ durch die Angabe „Sätze 2 bis 6“ ersetzt.

f) Absatz 5 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird die Angabe „des § 30 Abs. 1 oder 2“ gestrichen und die Angabe „§ 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs“ wird durch die Angabe „§ 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB“ ersetzt.

bb) In Satz 3 wird die Angabe „des § 30 Abs. 1 oder 2“ gestrichen.

g) Absatz 6 wird wie folgt geändert:

aa) Der bisherige Wortlaut wird Satz 1 und wie folgt geändert:

Die Worte „des Baugesetzbuchs“ werden durch die Angabe „BauGB“ ersetzt.

bb) Es wird der folgende Satz 2 angefügt:

„[2]Über den Antrag auf vorläufige Untersagung hat die Bauaufsichtsbehörde innerhalb von zwei Wochen nach Eingang des vollständigen Antrages zu entscheiden.“

h) Absatz 7 erhält folgende Fassung:

„(7) [1]Über die Feststellung der Zulässigkeit des Vorhabens nach städtebaulichem Planungsrecht nach Absatz 2 Nr. 1 Buchst. c entscheidet die Bauaufsichtsbehörde nach Maßgabe des § 36 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde, falls die Bauaufsichtsbehörde nicht selbst die für die Erteilung des Einvernehmens zuständige Gemeinde ist. [2]Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet über die Feststellung der Zulässigkeit des Vorhabens nach städtebaulichem Planungsrecht nach Eingang der Mitteilung nach Absatz 3 Satz 1 und der vollständigen Unterlagen nach Absatz 3 Satz 2 innerhalb von zwei Monaten. [3]Falls das Einvernehmen der Gemeinde nach Satz 1 erforderlich ist, muss die Bauaufsichtsbehörde nicht vor Ablauf von zwei Wochen nach Eingang der Erklärung der Gemeinde entscheiden. [4]Die Bauaufsichtsbehörde hat der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser die Entscheidung unverzüglich mitzuteilen und, wenn festgestellt wurde, dass das Vorhaben nach städtebaulichem Planungsrecht nicht zulässig ist, die Unterlagen nach Absatz 3 zurückzugeben.“

i) In Absatz 8 Satz 1 wird nach dem Wort „und“ das Komma gestrichen und die Worte „soweit erforderlich, die Bestätigung nach Absatz 2 Nr. 4 über die Eignung der Rettungswege“ werden durch die Worte „in den Fällen des Absatzes 1 a, soweit erforderlich, die Feststellung der Zulässigkeit des Vorhabens nach städtebaulichem Planungsrecht nach Absatz 2 Nr. 1 Buchst. c“ ersetzt.

j) In Absatz 10 wird nach der Angabe „Absatz 1“ die Angabe „oder Absatz 1 a“ eingefügt.

k) In Absatz 11 Sätze 1 und 2 wird jeweils nach der Angabe „Absatz 1“ die Angabe „oder Absatz 1 a“ eingefügt.

12. In § 63 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 1 Nr. 2 wird die Angabe „33 Abs. 2 Satz 3,“ gestrichen.

13. § 65 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 Halbsatz 1 wird die Angabe „den §§ 62 bis 64“ durch die Angabe „§ 62 Abs. 1 und den §§ 63 und 64“ ersetzt.

bb) In Satz 3 werden die Worte „Bauherrin oder dem Bauherrn“ durch die Worte „Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser“ ersetzt.

b) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) Der bisherige Wortlaut wird Satz 1 und wie folgt geändert:

Die Angabe „Absatz 2 Satz 1 Nr. 1“ wird durch die Angabe „Absatz 2 Satz 1 Halbsatz 1 Nr. 1“ und die Angabe „Abs. 5“ durch die Angabe „Abs. 6“ ersetzt.

bb) Es wird der folgende Satz 2 angefügt:

„[2]Die in Satz 1 genannten Personen haben gegenüber der Bauaufsichtsbehörde eine Erklärung abzugeben, dass sie die Nachweise der Standsicherheit für die jeweilige Baumaßnahme erstellt haben.“

14. § 66 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) Es wird der folgende neue Satz 2 eingefügt:

„[2]Unter den Voraussetzungen des Satzes 1 sind Abweichungen zuzulassen

1. bei Nutzungsänderungen,
2. bei Baumaßnahmen, die der Modernisierung, dem Ausbau oder dem Erhalt bestehender Gebäude dienen, und
3. bei Baumaßnahmen zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen.“

b) Die bisherigen Sätze 2 und 3 werden Sätze 3 und 4.

c) Im neuen Satz 4 wird nach der Angabe „Satz 3“ die Angabe „Halbsatz 1“ eingefügt.

d) Es wird der folgende Satz 5 angefügt:

„[5]Für Bauteile, die bereits nach § 85 a nur abweichende Anforderungen erfüllen müssen, bedarf es keiner Zulassung einer Abweichung nach Satz 1 oder 2.“

15. Dem § 67 Abs. 3 wird der folgende Satz 3 angefügt:

„[3]Die Sätze 1 und 2 gelten nicht, wenn behördliche Entscheidungen aufgrund von Vorschriften des Bundes- und Landesrechts die Baugenehmigung einschließen.“

16. § 69 Abs. 2 Satz 2 erhält folgende Fassung:

„[2]Wird im Rahmen der Vorprüfung festgestellt, dass der Bauantrag oder die Bauvorlagen unvollständig sind oder sonstige erhebliche Mängel aufweisen, so fordert die Bauaufsichtsbehörde die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf.“

17. Nach § 70 wird der folgende § 70 a eingefügt:

„§ 70 a

Genehmigungsfiktion

(1) [1]Ist über einen Bauantrag

1. zur Errichtung oder Änderung eines Wohngebäudes oder eines Gebäudes, das überwiegend dem Wohnen dient, im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63,
2. zur Nutzungsänderung von Räumen odereines Gebäudes, durch die Wohnraum geschaffen werden soll, im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 oder
3. zur Errichtung oder Änderung von Antennen einschließlich der Masten und dazugehöriger Anlagen

zu entscheiden, so gilt § 42 a VwVfG in Verbindung mit § 1 Abs. 1 NVwVfG. [2]Wird nach § 67 Abs. 3 zugelassen, dass der Nachweis der Standsicherheit nach Erteilung der Baugenehmigung eingereicht wird, so beginnt die Frist für die Entscheidung über den Bauantrag abweichend von § 42 a Abs. 2 Satz 2 VwVfG bereits mit Eingang der im Übrigen vollständigen Unterlagen. [3]Im Fall des Satzes 2 gilt § 42 a Abs. 1 Satz 1 VwVfG mit der Maßgabe, dass die Baugenehmigung als unter der in § 67 Abs. 3 Satz 2 genannten aufschiebenden Bedingung erteilt gilt; für die Bestätigung des Nachweises der Standsicherheit nach § 67 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 gilt § 42 a VwVfG entsprechend. [4]In den Fällen des Satzes 1 Nr. 3 gilt der Bauantrag abweichend von § 42 a Abs. 2 Satz 2 VwVfG vier Wochen nach Eingang des Antrags als vollständig, wenn die Bauaufsichtsbehörde die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser nicht nach § 69 Abs. 2 Satz 2 zur Behebung von Mängeln aufgefordert hat. [5]Die Bescheinigung nach

§ 42 a Abs. 3 VwVfG ist unverlangt und unverzüglich nach Eintritt der Genehmigungsfiktion durch die Bauaufsichtsbehörde auszustellen und muss den Inhalt der Baugenehmigung wiedergeben. [6]Die Regelungen über die Baugenehmigung gelten entsprechend für die Bescheinigung nach § 42 a Abs. 3 VwVfG.

(2) Absatz 1 findet keine Anwendung, wenn vor Ablauf der Entscheidungsfrist gegenüber der Bauaufsichtsbehörde auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion verzichtet wurde; § 3 a Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 2 Satz 1 sowie § 67 Abs. 1 gelten entsprechend.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nur für Bauanträge,

1. die ab dem 1. Juli 2024 bei der Bauaufsichtsbehörde eingehen und
2. bei denen die erforderlichen Unterlagen vollständig und ohne erhebliche Mängel bis zum 31. Dezember 2026 bei der Bauaufsichtsbehörde vorliegen.“

18. Dem § 73 a wird der folgende Absatz 5 angefügt:

„(5) Typengenehmigungen anderer Länder gelten auch in Niedersachsen.“

19. § 75 Abs. 5 wird wie folgt geändert

a) Der bisherige Satz 3 wird Satz 4 und wie folgt geändert:

Nach dem Wort „Gebrauchsabnahme“ werden die Worte „oder der Verzicht darauf“ eingefügt.

b) Der bisherige Satz 4 wird Satz 3.

20. Nach § 85 werden die folgenden §§ 85 a und 85 b eingefügt:

„§ 85 a

Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen

(1) [1]Wird ein bestehendes Gebäude baulich durch Aufstockung, Umbau oder Ausbau oder in seiner Nutzung geändert, so müssen die von der Baumaßnahme betroffenen vorhandenen und neuen Bauteile, insbesondere Wände, Stützen, Decken, Böden, Dächer und Treppen, nur die Anforderungen nach § 3 Abs. 1 erfüllen; insbesondere müssen die von der Baumaßnahme betroffenen vorhandenen und neuen tragenden Bauteile geeignet sein, zusätzlich entstehende Lasten aufzunehmen (§ 12), und der Brandschutz muss gewährleistet sein (§ 14). [2]Die zur Konkretisierung des § 3 Abs. 1 und der §§ 12 und 14 ergangenen Vorschriften müssen für die in Satz 1 genannten Bauteile nicht erfüllt sein. [3]Erfüllen die von der Baumaßnahme betroffenen Bauteile im Bestand für die vorgesehene Nutzung höhere Anforderungen, so gelten diese auch für die Bauteile nach Satz 1.

(2) Absatz 1 gilt nicht für

1. bauliche Änderungen bestehender Gebäude durch Anbauten,
2. Trennwände und Decken zum Abschluss von Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr,
3. Gebäude, die nach Durchführung der Änderung Hochhäuser oder sonstige Sonderbauten im Sinne des § 2 Abs. 5 sind,
4. Baumaßnahmen, für die nach § 62 Abs. 10 auf Verlangen der Bauherrin oder des Bauherrn ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.

(3) [1]Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat in den Bauvorlagen darzustellen, inwieweit das Gebäude nach Durchführung der Änderung die Anforderungen nach den zur Konkretisierung des § 3 Abs. 1 und der §§ 12 und 14 ergangenen Vorschriften nicht erfüllt. [2]§ 65 Abs. 1 ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass nur die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit und den Brandschutz, die sich aus Absatz 1 ergeben, durch bautechnische Nachweise nachzuweisen ist.

(4) [1]Die Anforderungen an Gebäude und Bauteile zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung aufgrund anderer Rechtsvorschriften müssen

erfüllt sein. [2]Gleiches gilt für alle nutzungsbedingten Anforderungen sowie die sonstigen Anforderungen des öffentlichen Baurechts, die nicht nur von Bauteilen zu erfüllen sind.

(5) [1]Für Baumaßnahmen mit Erleichterungen nach Absatz 1 ist nach § 62 Abs. 3 ein Mitteilungsverfahren durchzuführen, soweit die Baumaßnahme nicht schon nach anderen Vorschriften als nach § 62 keiner Baugenehmigung bedarf; dies gilt nicht in den Fällen des Absatzes 2 Nr. 4. [2]Die Bauvorlagen sind nach § 62 Abs. 4 Satz 1 von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2, 3 oder 5 zu erstellen, soweit sich aus § 65 nichts anderes ergibt. [3]Die Nachweise der Standsicherheit sind von den in § 65 Abs. 4 Satz 1 genannten Personen zu erstellen; diese Personen haben nach § 65 Abs. 4 Satz 2 gegenüber der Bauaufsichtsbehörde eine Erklärung abzugeben, dass sie die Nachweise der Standsicherheit für die jeweilige Baumaßnahme erstellt haben. [4]Die bautechnischen Nachweise sind nach § 65 Abs. 2 Satz 1 nicht zu prüfen.

(6) Die Absätze 1, 2 und 4 gelten auch für Baumaßnahmen, die verfahrensfrei sind oder in Verfahren nach § 61 oder § 74 zugelassen werden.

§ 85 b

Ortsveränderliche Wohngebäude

[1]An ein rechtmäßig errichtetes Wohngebäude, das

1. geeignet ist, an verschiedenen Orten aufgestellt und wieder abgebaut zu werden,
2. bestimmt ist, an einem oder mehreren Orten nacheinander jeweils für längere Zeit aufgestellt zu werden, und
3. einen Brutto-Rauminhalt von nicht mehr als 75 m³ hat,

werden im Fall späterer Aufstellung an einem anderen Ort keine zusätzlichen grundstücksunabhängigen Anforderungen aufgrund dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften gestellt. [2]Dies entbindet nicht von der Verpflichtung, ein bauaufsichtliches Verfahren nach § 62 oder § 63 durchzuführen. [3]§ 85 Abs. 2 bleibt unberührt.“

21. Der Anhang (zu § 60 Abs. 1) wird wie folgt geändert:

a) In der Übersicht erhält Nummer 2 folgende Fassung:

„2. Feuerungsanlagen sowie sonstige Anlagen zur Energieerzeugung und Energiebereitstellung“.

b) Nummer 1 wird wie folgt geändert:

aa) Am Ende der Nummer 1.8 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt.

bb) Es wird die folgende Nummer 1.9 angefügt:

„1.9 die Nutzung der Wohnung einer Kindertagespflegeperson für die Betreuung von bis zu fünf gleichzeitig anwesenden, fremden Kindern im Rahmen der Kindertagespflege.“

c) Nummer 2 wird wie folgt geändert:

aa) Die Überschrift erhält folgende Fassung:

„Feuerungsanlagen sowie sonstige Anlagen zur Energieerzeugung und Energiebereitstellung“.

bb) Am Ende der Nummer 2.5 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt.

cc) Es werden die folgenden Nummern 2.6 bis 2.8 angefügt:

„2.6 Brennstoffzellen,

2.7 Anlagen zur Wasserstofferzeugung, sofern der darin erzeugte Wasserstoff dem Eigenverbrauch in den baulichen Anlagen dient, für die sie errichtet werden,

2.8 Anlagen zur Erzeugung und Nutzung von Wasserstoff, bei denen die Prozessschritte Erzeugung und Nutzung in einem werksmäßig hergestellten Gerät kombiniert sind, sowie die zugehörigen Gasspeicher mit einer Speichermenge von nicht mehr als 20 kg.“

d) Nummer 4 wird wie folgt geändert:

aa) Nummer 4.6 wird wie folgt geändert:

aaa) In Buchstabe a wird die Angabe „10 m“ durch die Angabe „15 m“ ersetzt.

bbb) In Buchstabe b wird die Angabe „15 m“ durch die Angabe „20 m“ ersetzt.

bb) Es werden die folgenden neuen Nummern 4.9 und 4.10 eingefügt:

„4.9 die nachträgliche Anbringung von Windenergieanlagen mit einem Rotordurchmesser bis maximal 3 m sowie von einer Solarenergieanlage als Versorgungseinheit der Antennenanlage an bestehenden Antennenmasten, wenn die genehmigte Gesamthöhe der Masten nicht überschritten wird oder die Anlage auch danach noch verfahrens- oder genehmigungsfrei ist,

4.10 die Nutzung von Windenergieanlagen als Antennenmasten,“.

cc) Die bisherigen Nummern 4.9 und 4.10 werden Nummern 4.11 und 4.12.

e) Nummer 11 wird wie folgt geändert:

aa) Nummer 11.2 erhält folgende Fassung:

„11.2 erdgeschossige betretbare Verkaufs- und Schaugeschäfte, die fliegende Bauten sind, mit nicht mehr als 5 m Höhe und mit einer Grundfläche von nicht mehr als 75 m²,“.

bb) Es wird die folgende neue Nummer 11.5 eingefügt:

„11.5 umwehrte Tribünen und Podien ohne Überdachung, deren betretbarer Bereich nicht höher als 1 m liegt, mit einer Grundfläche von nicht mehr als 75 m²,“.

cc) Die bisherigen Nummern 11.5 bis 11.8 werden Nummern 11.6 bis 11.9.

dd) In der neuen Nummer 11.9 werden nach dem Wort „Bevölkerungsschutz“ ein Komma und die Worte „der Unterbringung schutzsuchender Menschen“ eingefügt.

ee) Es wird die folgende neue Nummer 11.10 eingefügt:

„11.10 Behelfsbauten zur Tierseuchenbekämpfung, die von der zuständigen Behörde oder von beauftragten Dritten genutzt werden,“.

ff) Die bisherigen Nummern 11.9 bis 11.16 werden Nummern 11.11 bis 11.18.

f) In Nummer 13.6 wird das Wort „Wohngebäuden“ durch das Wort „Gebäuden“ ersetzt.

Artikel 2

Weitere Änderung der Niedersächsischen Bauordnung

Die Niedersächsische Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 dieses Gesetzes, wird wie folgt geändert:

1. In § 62 Abs. 4 Satz 1 wird die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2, 3 oder 5“ durch die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 4“ ersetzt.

2. § 70 a wird gestrichen.

3. In § 85 a Abs. 5 Satz 2 wird die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2, 3 oder 5“ durch die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 4“ ersetzt.

Artikel 3

Änderung des Gesetzes zur Änderung
des Niedersächsischen Architektengesetzes und des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes

Artikel 3 Nr. 2 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Architektengesetzes und des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739) wird gestrichen.

Artikel 4

Änderung des Niedersächsischen Gesetzes
zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum

§ 2 des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107), wird wie folgt geändert:

1. In Absatz 1 wird die Angabe „bis 4“ durch die Angabe „und 3“ ersetzt.
2. Absatz 3 wird gestrichen.
3. Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 3 und wie folgt geändert:

   In Satz 1 Halbsatz 1 wird die Angabe „den Absätzen 2 und 3“ durch die Angabe „Absatz 2“ ersetzt.

Artikel 5

Evaluation der Niedersächsischen Bauordnung

Die Landesregierung legt dem Landtag bis zum 31. Dezember 2028 einen Bericht über die tatsächliche Wirksamkeit

1. des § 47 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung nach Artikel 1 Nr. 7 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) hinsichtlich des Wegfalls der Pflicht, für den durch Wohnungen verursachen Bedarf oder Mehrbedarf notwendige Einstellplätze zu errichten,
2. des § 73 a Abs. 5 der Niedersächsischen Bauordnung in der Fassung nach Artikel 1 Nr. 18 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) hinsichtlich der uneingeschränkten Anerkennung der Typengenehmigungen anderer Länder und
3. des § 85 a der Niedersächsischen Bauordnung in der Fassung nach Artikel 1 Nr. 20 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) bei Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen

vor.

Artikel 6

Inkrafttreten

[1]Dieses Gesetz tritt am 1. Juli 2024 in Kraft. [2]Abweichend von Satz 1 treten

1. Artikel 2 Nrn. 1 und 3 am 1. Dezember 2024 und
2. Artikel 2 Nr. 2 am 1. Juli 2027

in Kraft.

Hannover, den 18. Juni 2024

Die Präsidentin des Niedersächsischen Landtages

Hanna N a b e r

Das vorstehende Gesetz wird hiermit verkündet.

Der Niedersächsische Ministerpräsident

Stephan W e i l

LANDTAG
NIEDERSACHSEN

N i e d e r s c h r i f t

über den öffentlichen Teil der 35. Sitzung

des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen

und Digitalisierung

am 18. April 2024

Hannover, Landtagsgebäude

Tagesordnung: Seite:

1. **Unterrichtung durch Herrn Minister für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung Olaf Lies zum Thema „Meyer-Werft“**

   (in vertraulicher Sitzung) *5*

2. **Unterrichtung durch Herrn Minister für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung Olaf Lies zum aktuellen Sachstand zur Aufhebung des Verkehrsvertrages der Metronom Eisenbahngesellschaft**

   (in vertraulicher Sitzung) *6*

3. **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum**

   Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

   Beginn der Beratung und Verfahrensfragen 7

Anwesend:

Mitglieder des Ausschusses für Wirtschaft, Bauen, Verkehr und Digitalisierung:

1. Abg. Stefan Klein (SPD), Vorsitzender
2. Abg. Rüdiger Kauroff (in Vertretung des Abg. Matthias Arends) (SPD)
3. Abg. Christoph Bratmann (SPD)
4. Abg. Oliver Ebken (SPD)
5. Abg. Frank Henning (SPD)
6. Abg. Sabine Tippelt (SPD)
7. Abg. Melanie Reinecke (in Vertretung des Abg. Uwe Dorendorf) (CDU)
8. Abg. Christian Frölich (CDU)
9. Abg. Reinhold Hilbers (CDU)
10. Abg. Marcel Scharrelmann (CDU)
11. Abg. Colette Thiemann (CDU)
12. Abg. Stephan Christ (GRÜNE)
13. Abg. Heiko Sachtleben (GRÜNE)
14. Abg. Omid Najafi (AfD)

Zu Tagesordnungspunkt 1 mit beratender Stimme gemäß § 94 Abs. 2 GO LT

Mitglieder des Ausschusses für Haushalt und Finanzen:

1. Abg. Jörn Schepelmann (CDU)
2. Abg. Claus Seebeck (CDU)
3. Abg. Abg. Ulf Thiele (CDU)

Mitglieder des Unterausschusses „Häfen und Schifffahrt“:

1. Abg. Nico Bloem (SPD), Vorsitzender
2. Abg. Marten Gäde (SPD)
3. Abg. Corinna Lange (SPD)
4. Abg. Katharina Jensen (CDU)
5. Abg. Hartmut Moorkamp (CDU)

Von der Landesregierung:

Minister Lies (MW).

Vom Gesetzgebungs- und Beratungsdienst:

Parlamentsrat Dr. Oppenborn-Reccius (Mitglied).

Von der Landtagsverwaltung:

Beschäftigte Kahlert-Kirstein.

Niederschrift:

Regierungsdirektor Schröder, Stenografischer Dienst.

Sitzungsdauer: 18.45 Uhr bis 20.18 Uhr.

Tagesordnungspunkt 3:

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

erste Beratung: 38. Plenarsitzung am 18.04.2024
federführend: AfWVBuD;
mitberatend: AfRuV, AfUEuK;
mitberatend gem. § 27 Abs. 4 Satz 1 GO LT: AfHuF

Beginn der Beratung und Verfahrensfragen

Abg. **Christoph Bratmann** (SPD) berichtet, die Fraktionen von SPD, Bündnis 90/Die Grünen und CDU hätten Einvernehmen darüber erzielt, die Beratungen nach Möglichkeit so zeitnah abzuschließen, dass der Landtag das Gesetz in seinem letzten Tagungsabschnitt vor der Parlamentarischen Sommerpause verabschieden könne.

Absprachegemäß solle heute die Durchführung einer mündlichen Anhörung beschlossen werden. Dazu sollten die beiden großen Fraktionen jeweils vier Anzuhörende und die beiden kleineren Fraktionen jeweils zwei Anzuhörende benennen können. Die Anhörung solle in einer zusätzlichen Ausschusssitzung am 13. oder 14. Mai 2024 durchgeführt werden, sodass vorbehaltlich der rechtzeitigen Erstellung einer Vorlage des GBD auf deren Grundlage die inhaltlichen Beratungen in der Sitzung am 24. Mai 2024 aufgenommen und in der Sitzung am 7. Juni 2024 abgeschlossen werden könnten, um das Juni-Plenum zu erreichen.

Abg. **Marcel Scharrelmann** (CDU) bittet darum, die Anhörung am Vormittag des 14. Mai 2024 durchzuführen, weil am Nachmittag die CDU-Fraktion tage und somit die Mitglieder der CDU-Fraktion nicht zwei Tage nach Hannover anreisen müssten.

Nach einer kurzen Verfahrensdiskussion beschließt der **Ausschuss**, in einer zusätzlichen Sitzung am 14. Mai 2024 von 9.30 Uhr bis 13 Uhr eine mündliche Anhörung durchzuführen. Die beiden großen Fraktionen sollen der Landtagsverwaltung bis zum 19. April 2024, 12 Uhr, jeweils vier, die beiden kleineren Fraktionen jeweils zwei Anzuhörende benennen. Die Antragsberatungen sollen in der Sitzung am 24. Mai 2024 beginnen und in der Sitzung am 7. Juni 2024 abgeschlossen werden, um das Juni-Plenum zu erreichen.

***

LANDTAG
NIEDERSACHSEN

N i e d e r s c h r i f t

über die 36. - öffentliche - Sitzung

des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen

und Digitalisierung

am 26. April 2024

Hannover, Landtagsgebäude

Tagesordnung: Seite:

1. **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Architektengesetzes, des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes und der Niedersächsischen Bauordnung**

   Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3279

   Beginn der Beratung 5

2. **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum**

   Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

   Verfahrensfragen 10

3. a) **Transportbranche in schwierigen Zeiten nicht abhängen - Lkw-Maut gerecht ausgestalten!**

   Antrag der Fraktion der CDU - Drs. 19/3097

   b) **Transportgewerbe unterstützen - Lkw-Maut klima- und wirtschaftsfreundlich gestalten und Güterverkehr von der Straße auf die Schiene verlagern!**

   Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/3991

   Beratung 13

Beschluss..... 15

4. **Onlinezugangsgesetz 2.0 - Digitalisierung der Verwaltung endlich auf die Überholspur setzen**

Antrag der Fraktion der CDU - Drs. 19/2222

Mitberatung 16

Beschluss.....

5. **Ausbau der Windenergie beschleunigen - Rahmenbedingungen für Lkw-Transporte verbessern - Genehmigungsverfahren zukunftsorientiert aufstellen!**

Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/3986

Beginn der Beratung..... 17

6. **Die Wirtschaftskraft des Flughafens Hannover-Langenhagen erhalten und ausbauen**

Antrag der Fraktion der AfD - Drs. 19/3974

Beginn der Beratung und Klärung von Verfahrensfragen 18

7. **Die NBank als zentrales Förderinstitut stärken und neu ausrichten**

Antrag der Fraktion der CDU - Drs. 19/3983

Beginn der Beratung und Klärung von Verfahrensfragen 19

8. **Terminangelegenheiten**..... 20

Anwesend:

Ausschussmitglieder:

1. Abg. Stefan Klein (SPD), Vorsitzender
2. Abg. Rüdiger Kauroff (in Vertretung des Abg. Matthias Arends (SPD)
3. Abg. Christoph Bratmann (SPD)
4. Abg. Oliver Ebken (SPD)
5. Abg. Frank Henning (SPD)
6. Abg. Sabine Tippelt (SPD)
7. Abg. Uwe Dorendorf (CDU)
8. Abg. Christian Frölich (CDU)
9. Abg. Reinhold Hilbers (CDU)
10. Abg. Marcel Scharrelmann (CDU)
11. Abg. Colette Thiemann (CDU)
12. Abg. Stephan Christ (GRÜNE)
13. Abg. Heiko Sachtleben (GRÜNE)
14. Abg. Omid Najafi (AfD)

Vom Gesetzgebungs- und Beratungsdienst:

Ministerialrat Dr. Miller (Mitglied),
Ministerialrat Mohr.

Von der Landtagsverwaltung:

Beschäftigte Kahlert-Kirstein.

Niederschrift:

Regierungsdirektor Schröder (TOP 1),
Redakteur Dr. Zachäus (TOP 2 bis 8),
Stenografischer Dienst.

Sitzungsdauer: 10.33 Uhr bis 12.54 Uhr.

Außerhalb der Tagesordnung:

Erweiterung der Tagesordnung

Der **Ausschuss** beschließt einvernehmlich, die Tagesordnung um den folgenden neuen Punkt 2 zu erweitern.

> **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum**
>
> Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

***

Tagesordnungspunkt 2:

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum
Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

zuletzt beraten: 35. Sitzung am 18.04.2024 (Verfahrensfragen und Anhörungsplanung, Festlegung einer zusätzlichen Sitzung am 14.05.2024 zur Durchführung einer mündlichen Anhörung)

Verfahrensfragen

Abg. **Christoph Bratmann** (SPD) beantragt im Namen der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, gemäß § 94 Abs. 2 GO LT den Ausschuss für Inneres und Sport, den Ausschuss für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Gleichstellung und den Ausschuss für Umwelt, Energie und Klimaschutz zu der Anhörung am 14. Mai 2024 einzuladen und den Ausschuss für Inneres und Sport und den Ausschuss für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Gleichstellung zu bitten, Stellungnahmen nach § 28 Abs. 4 GO LT abzugeben.

Der **Ausschuss** zeigt sich einverstanden.

Abg. **Christian Frölich** (CDU) äußerst sein Bedauern darüber, dass die Architektenkammer im Rahmen der mündlichen Anhörung nicht berücksichtigt worden sei, und beantragt, die Anzahl der Anzuhörenden zu erweitern, um die Architektenkammer zur mündlichen Anhörung nachträglich einladen zu können.

Vors. Abg. **Stefan Klein** (SPD) erinnert daran, dass die Frist zur Benennung der Anzuhörenden vor einer Woche, am 19. April 2024 um 12 Uhr, geendet sei. Zu dieser Frist seien zehn Anzuhörende von den Fraktionen benannt worden. Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände sei als elfte Anzuhörende dieser Liste hinzugefügt worden.

Mittlerweile hätten sowohl ihn als auch die Ausschussassistenz mehrere Anfragen von unterschiedlichen Seiten erreicht, ob man noch an der mündlichen Anhörung teilnehmen könne. Sämtliche Anfragen seien mit Verweis auf die verstrichene Frist abgewiesen und es sei stringent darauf verwiesen worden, dass die Möglichkeit bestehe, eine schriftliche Stellungnahme abzugeben.

Zwar sei die Sicht der Architektenkammer nachvollziehbar, doch ziehe eine nachträgliche Aufnahme dieser zur Liste der mündlich Anzuhörenden mehrere Probleme nach sich. Zum einen sei schwierig zu begründen, warum die Aufnahme im gleichen Zug anderen versagt werde; diese würden unter Umständen erneut darum bitten. Zum anderen finde die Sitzung für die mündliche Anhörung an einem Dienstag in der Zeit von 9.30 Uhr bis 13.15 Uhr statt. Aufgrund diverserer zeitlicher Verpflichtungen der Ausschussmitglieder sei ein Verschieben oder Ausweiten dieses Zeitrahmens schwierig.

Abg. **Heiko Sachtleben** (GRÜNE) sagt, auch er bedauere den beschriebenen Umstand, und er habe sein Bedauern - wie vermutlich auch die CDU und die SPD - gegenüber der Architektenkammer bereits ausgedrückt. Nichtsdestotrotz sollte aus den vom Ausschussvorsitzenden genannten Gründen auf eine nachträgliche Aufnahme der Architektenkammer verzichtet werden. Es gelte der Gleichbehandlungsgrundsatz. Der Ausschuss habe die aktuelle Situation selbst verschuldet; die Ausschussmitglieder müssten ihre künftige Kommunikation diesbezüglich verbessern.

Abg. **Marcel Scharrelmann** (CDU) wiederholt den von Abg. Frölich gestellten Verfahrensantrag. Die CDU-Fraktion habe zugestimmt, dazu beizutragen, dass die Novellierung der NBauO bis zur parlamentarischen Sommerpause abgeschlossen werden könne, weil auch sie den vorhandenen Druck sehe. Doch dieser Druck dürfe nicht zu mangelnder Sorgfalt führen; alle Beteiligten sollten entsprechend eingebunden werden. Von daher dürften auch zeitliche Gründe, wie sie der Ausschussvorsitzende genannt habe, einer Einbindung eines „zentralen Players“ beim Thema NBauO wie der Architektenkammer nicht entgegenstehen. Im Zweifel plädiere er, Scharrelmann, für einen zusätzlichen Anhörungstermin.

Vors. Abg. **Stefan Klein** (SPD) erklärt, theoretisch bestünde die Möglichkeit, die Architektenkammer nachträglich zur Liste der mündlich Anzuhörenden hinzuzufügen. Er gebe aber ergänzend zu bedenken, dass eine Nachbenennung dazu führen könne, dass bei künftigen Anhörungen das gleiche Vorgehen gewünscht werde.

Abg. **Frank Henning** (SPD) erinnert daran, dass diesbezüglich - sozusagen in erster Runde - bereits eine Anhörung durch das Kabinett stattgefunden habe, zu der die Architektenkammer eine umfangreiche schriftliche Stellungnahme abgegeben habe. Zudem seien alle Fraktionen gegenüber der Architektenkammer gesprächsbereit und oft im Kontakt. Die Positionen der Kammer sollten daher hinreichend bekannt sein. Nichtsdestotrotz habe die Architektenkammer die Möglichkeit, eine schriftliche Stellungnahme abzugeben. Der Abgeordnete gehe jedoch davon aus, dass die Inhalte dieser Stellungnahme dem Ausschuss weitestgehend bekannt sein würden; Gleiches gelte für den Fall, dass die Architektenkammer mündlich angehört würde.

Alle seien sich einig, dass es zwar misslich sei, die Architektenkammer nicht mündlich anzuhören. Aber aus den genannten Gründen und der Argumentation des Ausschussvorsitzenden sollte die vorliegende Liste der Anzuhörenden nicht verändert werden.

Abg. **Christoph Bratmann** (SPD) vermutet, alle Fraktionen hätten offenbar gedacht, die jeweils anderen würden die Architektenkammer benennen - ein Kommunikationsproblem. Dies sei misslich, aber nicht ohne Weiteres zu heilen.

Durch eine schriftliche Stellungnahme könne die inhaltliche Position der Architektenkammer im Rahmen der Novellierung der NBauO berücksichtigt werden. Gleichzeitig würden die Fraktion der SPD und die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen mit der Spitze der Architektenkammer ein Gespräch führen. Auch der CDU-Fraktion stehe dies offen. Auf die Weise könne die Architektenkammer der Politik ihre Anliegen vortragen. Dies sei zwar nicht mit einer mündlichen Anhörung im Ausschuss gleichzusetzen. Aber durch dieses Vorgehen würde in Gänze zumindest gewährleistet, dass keine Position der Architektenkammer zur Niedersächsischen Bauordnung in irgendeiner Form unbeachtet bliebe.

Abg. **Christian Frölich** (CDU) meint, das Argument von Abg. Henning trage nicht; denn eine solche Argumentation impliziere, dass überhaupt keine Anhörungen mehr durchgeführt werden müssten.

Wenn dem Ausschuss ein so offensichtlicher Fehler unterlaufen sei, dann sollte dieser das Recht haben, diesen durch den Beschluss zu heilen, die Architektenkammer nachträglich als mündliche Anzuhörende zu benennen. Dies sei gesichtswahrend möglich und sollte nach seinem, Frölichs, Dafürhalten auch so gehandhabt werden.

> Der **Ausschuss** lehnt den Verfahrensantrag der CDU-Fraktion, die Architektenkammer als Anzuhörende nachzubenennen, mit der Stimmenmehrheit der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Oppositionsfraktionen ab.

***

LANDTAG
NIEDERSACHSEN

N i e d e r s c h r i f t

über die 32. - öffentliche - Sitzung

des Ausschusses für Umwelt, Energie und Klimaschutz

am 29. April 2024

Hannover, Landtagsgebäude

Tagesordnung: Seite:

1. a) **Niedersachsen zusammen gegen das Hochwasser - die Folgen der Fluten bewältigen, Konsequenzen für die Zukunft ziehen**

   Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/3373

   b) **Unterrichtung durch die Landesregierung zu den geplanten Richtlinien für die Förderung der Deichverbände und Kommunen zur Bewältigung der Folgen des Weihnachtshochwassers 2023**

   Unterrichtung zu a) 5

   Unterrichtung zu b) 11

   Aussprache zu a) und b) 12

   Verfahrensfragen zu a) 17

2. **Ein aktives Wolfsmanagement in Niedersachsen etablieren - für ein gutes Zusammenleben von Menschen, Weidetieren und Wölfen**

   Antrag der Fraktion der CDU - Drs. 19/527

   dazu: Eingaben 00212/09/19 und 00402/09/19

   Fortsetzung der Unterrichtung durch die Landesregierung 18

   Aussprache 22

   Verfahrensfragen 29

3. **Vorstellung der Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen GmbH (KEAN)** 30

4. **Die Errichtung von Floating-Photovoltaikanlagen einfacher und wirtschaftlicher gestalten**

Antrag der Fraktion der CDU - Drs. 19/3546

Verfahrensfragen 42

5. **Antrag auf Unterrichtung durch die Landesregierung zum Stand der Arbeiten an Anlage 2 des Niedersächsischen Wassergesetzes zur Umsetzung der angekündigten Entlastung von Sportvereinen von Wasserentnahmegebühren**

Beschluss über den Antrag und Klärung von Verfahrensfragen zum Gesetzentwurf der CDU-Fraktion in Drucksache 19/1581 43

6. **Terminangelegenheiten** 44

Anwesend:

Ausschussmitglieder:

1. Abg. Meta Janssen-Kucz (GRÜNE), Vorsitzende
2. Abg. Nico Bloem (SPD) (per Videokonferenztechnik zugeschaltet)
3. Abg. Dr. Dörte Liebetruth (i. V. d. Abg. Marcus Bosse) (SPD)
4. Abg. Thordies Hanisch (SPD)
5. Abg. Gerd Hujahn (SPD) (per Videokonferenztechnik zugeschaltet)
6. Abg. Guido Pott (SPD)
7. Abg. Christoph Willeke (SPD)
8. Abg. Uwe Dorendorf (i. V. d. Abg. Laura Hopmann) (CDU)
9. Abg. Verena Kämmerling (CDU)
10. Abg. Axel Miesner (CDU)
11. Abg. Jonas Pohlmann (CDU)
12. Abg. Dr. Frank Schmädeke (CDU)
13. Abg. Marie Kollenrott (GRÜNE)
14. Abg. Marcel Queckemeyer (AfD)

Von der Landesregierung:

Minister Meyer (MU).

Von der Landtagsverwaltung:

Regierungsrätin Lange.

Niederschrift:

Regierungsdirektor Dr. Bäse,
Redakteur Ramm, Stenografischer Dienst.

Sitzungsdauer: 13.03 Uhr bis 15.50 Uhr.

Tagesordnungspunkt 6:

Terminangelegenheiten

Der **Ausschuss** erörtert Terminfragen, insbesondere zu den Haushaltsberatungen und zu auswärtigen Sitzungen bei der VNP Stiftung Naturschutzpark und der Alfred Toepfer Akademie für Naturschutz. Er kommt überein,

- die Alfred Toepfer Akademie für Naturschutz wegen konkurrierender Termine nicht im August, sondern im Herbst 2024 zu besuchen,

- die VNP Stiftung Naturschutzpark am 9. September 2024 zu besuchen,

- in der für den 27. Mai 2024 vorgesehenen Sitzung die Mitberatung des Entwurfs eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum in Drucksache 19/3975 durchzuführen und

- für die Einbringung des Haushaltsplanentwurfs 2025 - Einzelplan 15 die Sitzung am 21. Oktober 2024 vorzusehen. Ein weiterer möglicher Beratungstermin für den Haushaltsplanentwurf wäre die Sitzung am 28. Oktober 2024. Sofern ein weiterer Beratungstermin vorgesehen werden soll, wären zusätzliche Sitzungstermine zu terminieren.

***

LANDTAG
NIEDERSACHSEN

N i e d e r s c h r i f t

über die 38. - öffentliche - Sitzung

des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen

und Digitalisierung

am 14. Mai 2024

Hannover, Landtagsgebäude

Tagesordnung: Seite:

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

Anhörung

- *Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V.* .. 4
- *Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Niedersachsens* 9
- *Architektenkammer Niedersachsen* 17
- *Ingenieurkammer Niedersachsen* 25
- *Landesvertretung der Handwerkskammern Niedersachsen e. V.*
  zusammen mit
- *Landesvereinigung Bauwirtschaft Niedersachsen e. V.* 28
- *Bund Deutscher Architektinnen und Architekten - BDA Niedersachsen* 31
- *Bund Deutscher Baumeister - Landesverband Niedersachsen e. V.* 41
- *Bauindustrieverband Niedersachsen-Bremen e. V.* 46
- *Tiny House Verband e. V.* 47
- *Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e. V. (DIvB)* 48
- *Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen, Annetraud Grote* 53

Anwesend:

Mitglieder des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung:

1. Abg. Stefan Klein (SPD), Vorsitzender
2. Abg. Rüdiger Kauroff (in Vertretung des Abg. Matthias Arends) (SPD)
3. Abg. Christoph Bratmann (SPD)
4. Abg. Jan-Philipp Beck (in Vertretung des Abg. Oliver Ebken) (SPD)
5. Abg. Frank Henning (SPD)
6. Abg. Sebastian Zinke (in Vertretung der Abg. Sabine Tippelt bis 10 Uhr, danach vertreten durch Abg. Dr. Dörte Liebetruth) (SPD)
7. Abg. Melanie Reinecke (in Vertretung des Abg. Uwe Dorendorf) (CDU)
8. Abg. Christian Frölich (CDU)
9. Abg. Reinhold Hilbers (CDU)
10. Abg. Marcel Scharrelmann (CDU)
11. Abg. Colette Thiemann (CDU)
12. Abg. Stephan Christ (GRÜNE)
13. Abg. Heiko Sachtleben (GRÜNE)
14. Abg. Omid Najafi (AfD)

Zeitweise hatte Abg. Reinhold Hilbers (CDU) die Sitzungsleitung inne.

Mit beratender Stimme nach § 94 Abs. 2 GO LT

Mitglieder des Ausschusses für Umwelt, Energie und Klimaschutz:

1. Abg. Thordies Hanisch (SPD) (zeitweise anwesend)
2. Abg. Britta Kellermann (GRÜNE)
3. Abg. Marie Kollenrott (GRÜNE)
4. Abg. Jonas Pohlmann (CDU)

Vom Gesetzgebungs- und Beratungsdienst:

Parlamentsrat Dr. Oppenborn-Reccius (Mitglied),
Richter am Verwaltungsgericht Barstein.

Von der Landtagsverwaltung:

Beschäftigte Kahlert-Kirstein.

Niederschrift:

Regierungsdirektor Dr. Bäse,
Regierungsdirektor Heuer,
Regierungsdirektor Pohl,
Regierungsdirektor Schröder,
Regierungsdirektor Weemeyer,

Regierungsrätin Harmening,
Parlamentsredakteur Dr. Ramm,
Stenografischer Dienst.

Sitzungsdauer: 9.31 Uhr bis 13.02 Uhr.

Tagesordnung:

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

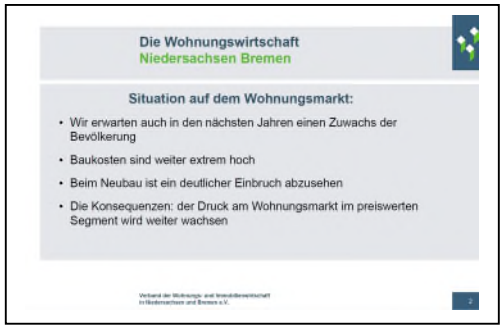
erste Beratung: 38. Plenarsitzung am 18.04.2024
federführend: AfWVBuD;
mitberatend: AfRuV, AfUEuK;
mitberatend gem. § 27 Abs. 4 Satz 1 GO LT: AfHuF;
Stellungnahme gem. § 28 Abs. 4 GO LT: AfluS, AfSAGuG

Anhörung

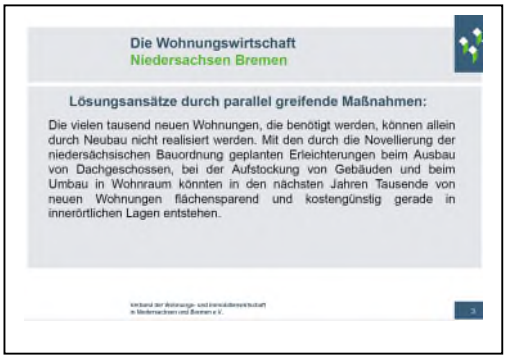
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V.

Schriftliche Stellungnahme: Vorlage 12

RA'in **Dr. Schmitt:** Herzlichen Dank für die Einladung zu dieser Anhörung und die Möglichkeit, zu dem Gesetzentwurf Stellung zu nehmen. Der vdw begrüßt aus der Sicht der sozial orientierten Wohnungswirtschaft den Gesetzentwurf zur Änderung der NBauO sehr, weil wir dringend mehr Wohnraum schaffen müssen, vor allem mehr Wohnraum im bezahlbaren Segment und auch öffentlich gefördert, aber auch Wohnraum im Bereich von 7 bis 9 oder 10 Euro Miete. Diesen Wohnraum gibt es zu wenig.

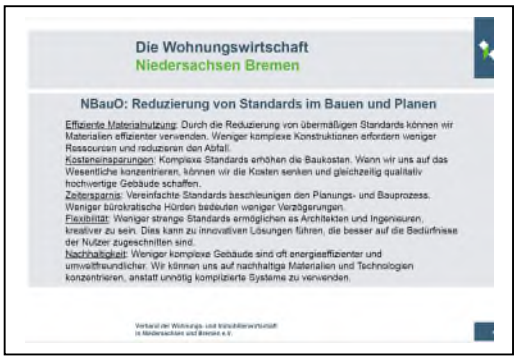


Wir wissen, dass in der augenblicklichen Situation der Druck auf dem Wohnungsmarkt noch zunehmen wird. Wir gehen von einem Zuwachs der Bevölkerung aus. Die Baukosten sind extrem hoch und werden auch hoch bleiben, weil ein großer Teil der Baukosten durch Standards insbesondere im Bereich der Haustechnik verursacht wird. Wir erleben in unserem Verband, dem in Niedersachsen und Bremen rund 180 Mitgliedsunternehmen angehören, einen sehr deutlichen Einbruch beim Neubau. Es wird so gut wie nicht mehr neu gebaut. Die Konsequenz ist, dass der Druck am Wohnungsmarkt im preiswerten Segment weiter wachsen wird. In den letzten Jahren ist viel gebaut worden, aber leider im Bereich von Mietpreisen, die ein Durchschnittsbürger nicht bezahlen kann. Deswegen brauchen wir dringend Möglichkeiten, den Neubau, aber auch Aufstockungen, den Ausbau und die Umnutzung zu erleichtern, also kostengünstiger möglich zu machen.



Genau an dieser Stelle greift der Gesetzentwurf zur Änderung der NBauO und des Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum aus unserer Sicht völlig richtig ein. Es soll Erleichterungen beim

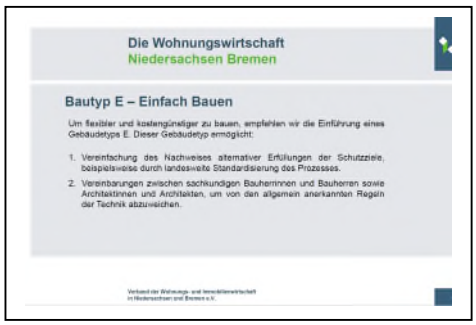
Ausbau von Dachgeschossen, bei der Aufstockung von Gebäuden und beim Umbau in Wohnraum geben. Aus unserer Sicht können dadurch gerade auch in innerörtlichen Lagen, in Ballungszentren viele Tausend Wohnungen in den nächsten Jahren kostengünstig entstehen und den Bürgern und Bürgerinnen zur Verfügung gestellt werden.



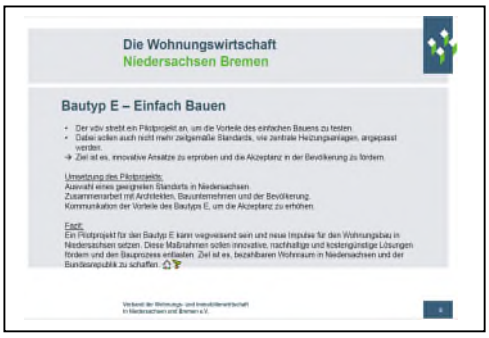
Ich möchte im Folgenden darauf eingehen, was wir uns von einer Reduzierung von Standards beim Bauen und Planen versprechen. Es ist ja ein Schlagwort, zu sagen, wir müssen mit den Standards runter, dann wird es günstiger. Was heißt das aber? - Wir gehen davon aus, dass durch die Reduzierung von übermäßigen Standards, die zum Teil sehr stark von der Industrie geprägt wurden, Materialien effizienter verwendet werden können, dass weniger Ressourcen verbraucht werden und auch Abfall reduziert wird. Wir gehen davon aus, dass wir dann, wenn wir uns auf das Wesentliche konzentrieren - ich werde nachher noch ein Beispiel nennen -, die Kosten senken und gleichzeitig auch Qualität bewahren. An dieser Stelle möchte ich darauf hinweisen, dass es heute in den Wohnungen viel zu teure und komplexe Lüftungsanlagen gibt, die das Lüften durch Fenster überflüssig machen sollen. Diese Lüftungsanlagen werden von den Mietern zum Teil abgeklebt, weil sie sich dadurch gestört fühlen. Damit sind hohe Wartungskosten verbunden. So etwas ist aus unserer Sicht in weiten Bereichen verzichtbar.

Wir erwarten von vereinfachten Standards auch eine Zeitersparnis, indem der Planungs- und insbesondere der Bauprozess beschleunigt wird. Wir erwarten von den Architekten, mit denen wir in einem engen Austausch sind - gerade gestern haben wir ein sehr intensives Gespräch mit den Präsidenten der Architektenkammern Niedersachsen und Bremen über den Gebäudetyp E und die Möglichkeiten geführt -, dass es zu ganz innovativen, neuen Lösungen kommen wird und Architekten kluge Lösungen anbieten, die jenseits der Industriesysteme liegen. Aus unserer Sicht sind insbesondere die weniger komplexen Gebäude auch energieeffizienter und auch umweltfreundlicher, denn man braucht nicht die unnötigen komplizierten Systeme, sondern kann sich auf einfache Baumaterialien konzentrieren.

Lassen Sie mich ein weiteres Beispiel zu der Fragestellung anführen, wo auf Standards verzichtet werden kann, um zu verdeutlichen, worum es uns geht: In den Kellern stehen heute zum Teil völlig überdimensionierte Heizungsanlagen. Auch die Thermen sind zum Teil auf viel zu hohe Temperaturen ausgelegt, wie es sie noch vor vielen Jahren gab, als die Winter bei uns sehr kalt waren und man an mehreren Tagen bei minus 11,5 Grad eine Temperatur im Gebäude von 23 Grad erreichen sollte. Die Ingenieure legen dann immer noch einen Puffer darauf, damit im Winter nichts passiert und alle Mieter im Warmen sind. Das sind Anlagen, die heute sehr viel einfacher, kleiner dimensioniert, mit flexiblen Ergänzungslösungen betrieben werden können. An diesem Beispiel sieht man, dass man sehr gut auf Standards verzichten kann, ohne dass die Wohnqualität, die Sicherheit der Mieter und die Sicherheit der Verbraucher beeinträchtigt werden.



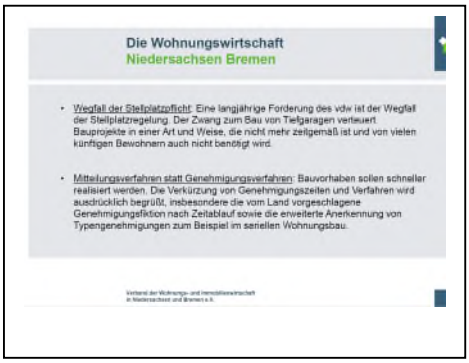
Wir begrüßen sehr die Einführung des Gebäudetyps E. Wir versprechen uns von dem Gebäudetyp E insbesondere im Neubau einen kleinen Bauboom. Der Gebäudetyp E soll ja ermöglichen, dass man abweichend von bestehenden Normen unter Einhaltung der Schutzziele der Bauordnung bauen kann. Beim Gebäudetyp E soll der Nachweis dieser alternativen Schutzziele einfacher sein. Wir finden es gut, dass es zunächst auf die Partnerschaft zwischen Architekten und sachkundigen Bauherren und Bauherrinnen ankommt, die dann beweisen können, wie man einfacher bauen kann.



Die Umsetzung dieses Gebäudetyps E wird nicht ganz einfach sein. Beim Bauen ist ein Umdenken erforderlich. Diesen neuen Weg des Bauens begrüßen wir sehr. Wir wissen aber, dass wir auch Akzeptanz dafür brauchen. Dafür brauchen wir zum einen natürlich die Politik, die uns auch öffentlich unterstützt. Aber wir wollen zum anderen auch selbst mit Pilotprojekten vorangehen - gemeinsam mit den Architekten, um die Vorteile des Gebäudetyps E zu testen und innovative Ansätze zu erproben, aber auch, um die Akzeptanz in der Bevölkerung dafür zu fördern. Wir planen, einen geeigneten Standort in Niedersachsen auszuwählen und dann gemeinsam mit den Architekten, aber auch mit der Bauindustrie und den Beteiligten vor Ort ein solches Pilotprojekt oder besser noch mehrere Pilotprojekte durchzuführen, weil wir einfach weg müssen von diesen hohen industriellen Standards im Bauen.

Ein Pilotprojekt für den Gebäudetyp E kann wegweisend sein und neue Impulse für den Wohnungsbau in Niedersachsen setzen. Wir sehen das auch in anderen Bundesländern. Ziel ist es letztlich - das ist das, worum es uns geht und worin wir uns durch den Gesetzentwurf bestätigt sehen -, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und den Menschen, die auf Mietwohnungen angewiesen sind, gute Möglichkeiten zu bieten, eine Wohnung zu finden.

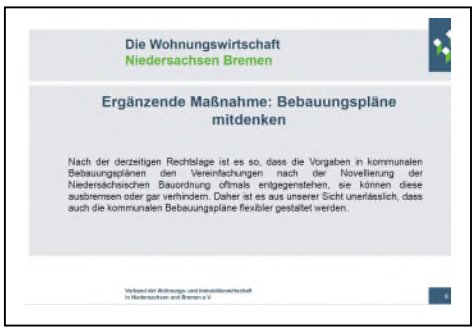
Auf zwei Punkte möchte ich noch vertieft eingehen:



Ein Punkt ist der Wegfall der Stellplatzpflicht. Das ist eine langjährige Forderung von uns. Ich weiß, dass der Wegfall der Stellplatzpflicht nicht allen gefällt. Ich glaube, mit dem Wegfall der Stellplatzpflicht auf Landesebene ist es unbenommen, in Kommunen in Bereichen, in denen es Raum dafür gibt und wo die Notwendigkeit besteht, Stellplätze zu schaffen, diese auch einzufordern. Das kann ja die Kommune machen. Im Augenblick können die Kommunen aber nicht von der Stellplatzpflicht abgehen. Damit werden insbesondere im innerstädtischen Bereich hohe Kosten bei den Unternehmen ausgelöst. Ich kann Ihnen dazu ein Beispiel nennen: Eines unserer Mitgliedsunternehmen hat in Hannover ein Studentenwohnheim gebaut und musste für jede Wohnung einen Stellplatz nachweisen. Das hat dazu geführt, dass man in Hannover eine Tiefgarage für über 1 Million Euro gebaut hat, die nicht in dem möglichen Umfang genutzt wird, weil die Studenten keine Autos haben. Das ist ein Beispiel dafür, dass es gut und klug ist, in der Landesbauordnung darauf zu verzichten. In den Kommunen kann man das dann individuell regeln. Wir rechnen damit, dass durch die Stellplätze mindestens 10 % der

Baukosten verursacht werden. Wir rechnen heute mit Baukosten im Schnitt von knapp 5 000 Euro. Das bedeutet, wenn man betriebswirtschaftlich rechnet, eine Kostenmiete von 17,50 Euro an aufwärts. Das Gap zu einer verträglichen Miete von 6, 7 oder 8 Euro kann kein Staat bzw. kein Land finanzieren. Deswegen ist es gut, wenn wir diese Kosten einsparen können.

Wir begrüßen auch, dass es beim Umbau künftig ein Mitteilungsverfahren statt eines Genehmigungsverfahrens geben soll. Davon versprechen wir uns eine erhebliche zeitliche Entlastung. Wir gehen davon aus, dass es dann gerade auch in urbanen Räumen durch Aufstockungen und durch den Ausbau von Dachgeschossen sehr schnell zusätzlichen Wohnraum geben wird, der dann auch noch flächenschonend und in den Bereichen, in denen Menschen dringend eine günstige Wohnung suchen, geschaffen werden kann.



Wir haben auch noch eine Anregung für eine ergänzende Maßnahme, die sich auch an die Kommunen richtet. Die Niedersächsische Bauordnung ist das Bauordnungsrecht auf Landesebene. Es gibt aber auch die Bebauungspläne, die örtlichen Vorschriften. Wir wünschen uns, dass seitens der Kommunen die Erleichterungen gerade beim Gebäudetyp E genutzt werden, sodass dieser Gebäudetyp dann auch vor Ort umgesetzt werden kann. Diese Anregung bezieht sich auf die Bebauungspläne. Am Ende wird es aber auch darum gehen, dass die Mitarbeiter in den unteren Baubehörden entsprechend sensibilisiert und aufgeschlossen sind und diesen Gebäudetyp mit unterstützen.

Abg. **Marcel Scharrelmann** (CDU): Vielen Dank für Ihre Stellungnahme und die Präsentation, die uns einen wichtigen Impuls geben werden. Sie sprachen insbesondere auch davon, dass die Standards gesenkt werden müssen. Da sind wir durchaus einer Meinung. Aus vielen Stellungnahmen, die wir schon zu der heutigen Anhörung bekommen haben, geht aber auch hervor, dass der jeweilige Standard, der gesenkt werden soll, sehr unterschiedlich wahrgenommen wird. Danach kann etwa der vorbeugende Brandschutz und alles, was damit in Zusammenhang steht, natürlich nicht abgesenkt werden. Das Gleiche gilt für die Barrierefreiheit. Wo sehen Sie auch aus Sicht Ihrer Interessensgruppen, also auch der Mieterinnen und Mieter, die dahinterstehen, besonders großen Handlungsbedarf, und in welchen Bereichen finden Sie die vorgeschlagenen Änderungen zwar gut, aber könnten Sie auch noch mit stärkeren Kompromissen leben?

Abg. **Reinhold Hilbers** (CDU): Sie haben die Genehmigungsfiktion und die Vereinfachungen angesprochen. Die kommunalen Spitzenverbände haben in ihrer schriftlichen Stellungnahme, die uns gestern zugegangen ist, darauf hingewiesen, dass dann, wenn es so etwas wie eine Fiktion gibt, die Bauherren bzw. Veranlasser, die die Gebäude erstellen, die Verantwortung dafür übernehmen müssen. Ich bitte Sie, zu dieser Frage noch Stellung zu nehmen.

RA‘in **Dr. Schmitt:** Zum Thema Absenkung von Standards: Heutzutage sind beim Bau bis zu elf oder zwölf Fachplaner bzw. Fachgutachter beteiligt. Vor geraumer Zeit waren es noch drei: Architekt, Statiker, Brandschutz. Heute muss eine Vielzahl von fachlichen Vorgaben beachtet werden, beispielsweise im Bereich Haustechnik: Heizung, Lüftungstechnik. Wir haben gestern sehr intensiv über die Frage der Deckendicke gesprochen: Müssen es 28 cm sein? Reichen nicht auch 20 cm? Das sind natürlich Maßnahmen, die auch Geld sparen. Man spart Material, und der Bau wird einfacher.

Ich will an dieser Stelle aber auch sehr deutlich sagen: Wir denken auch an energetische Standards. Es gibt heute bei der Sanierung im Bestand so hohe energetische Vorgaben, dass wir viele Bestände gar nicht zu vertretbaren Kosten sanieren können. In Deutschland sind 95 % der bestehenden Wohngebäude vor 1990 gebaut worden. Wenn für alle diese Bestände der Standard KfW 100 oder KfW 115, gekoppelt mit erneuerbaren Energien für die Heizung und Warmwassererzeugung dieser Häuser, gelten würde, dann könnten wir sehr schnell einen Effekt bei der Sanierung und bei dem Erreichen der Klimaziele erzielen und käme es nicht zu den viel zu hohen Kosten bei der Sanierung der Gebäude und der Gebäudehülle nach dem höheren Standard KfW 55 oder KfW 70.

Zum Thema Genehmigungsfiktion: Wir würden uns wünschen, dass es im Bauantragsverfahren einen verbindlichen ersten Termin gibt, an dem alle Beteiligten am Tisch sitzen und klargemacht wird, welche Unterlagen bis wann beizubringen sind. Dann, wenn alle Unterlagen vorliegen und das Genehmigungsverfahren eingeleitet werden kann, sollte aus unserer Sicht die Genehmigungsfiktion greifen.

Ich möchte in diesem Zusammenhang auch noch etwas zur Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens sagen. Wir halten das für sehr wichtig. Das wird ja jetzt in vielen Kommunen eingeführt. Wir brauchen für eine wirkliche Verbesserung dann aber auch eine Digitalisierung der Arbeitsprozesse, eine Veränderung der Arbeitsprozesse. Es kann also nicht sein, dass ich meinen Bauantrag einscanne und er dann digital abgearbeitet wird, sondern es wäre sehr gut, wenn in den Bauämtern dann auch Plattformen eingerichtet würden, auf denen die Beteiligten gemeinsam und zeitgleich - also nicht zeitlich nacheinander - den Bauantrag bearbeiten können. Wir würden uns wünschen, dass die Digitalisierung in der Verwaltung auch so gedacht wird, dass die Arbeitsprozesse mit umgestaltet und modernisiert werden und die Menschen entsprechend geschult werden und dann so arbeiten können.

Abg. **Stefan Klein** (SPD): Sie haben das Thema Einstellplätze angesprochen und das Beispiel aus Hannover angeführt. Nachvollziehbarerweise wirkt das immer überbordend. Ich kann aber nicht beurteilen, wie die Situation dort vor Ort genau war. Worin besteht aus Ihrer Sicht das Hauptproblem: in der fehlenden Flexibilität der Kommunen überwiegend, mehrheitlich oder vereinzelt oder in der fehlenden Möglichkeit, auf null zu reduzieren - das haben Sie auch angesprochen -, was ja momentan nicht möglich ist? Oder liegt das Hauptproblem darin - dieser Vorwurf bzw. Kritikpunkt wird ja oft geäußert -, dass die Kommunen dann nicht mehr die finanzielle Ausgleichsabgabe erhalten dürfen?

Sie erwähnten auch, dass die Kommunen auch im Fall des Wegfalls der Stellplatzpflicht trotzdem die Schaffung von Stellplätzen durch die Bauherren oder die Wohnungsgesellschaften fordern könnten. Sie sind ja auch Juristin. Ich muss zugeben, ich kann nicht genau beurteilen, ob es dann, wenn das Land die Stellplatzpflicht abschafft, gleichwohl noch möglich ist, dass die Kommunen Stellplätze fordern können. Vielleicht können Sie darauf noch eingehen.

RA‘in **Dr. Schmitt:** Ich war ja selbst mal Kämmerin in einer Stadt. Deswegen weiß ich natürlich, wie schön es ist, wenn es Ablösebeträge gibt. Dafür habe ich volles Verständnis. Aber ich würde das bei den Kommunen nicht als Hauptthema sehen, sondern ich glaube, das Hauptthema ist wirklich, dass die Kommunen nicht die Möglichkeit haben, auf null zu gehen, also diese mangelnde Flexibilisierung. Ich halte es durchaus für möglich, dass auf der kommunalen Ebene ent-

weder durch einen städtebaulichen Vertrag oder durch Festsetzungen, die man ja im kommunalen Selbstverwaltungsrecht mit verschiedenen rechtlichen Qualitäten durchaus treffen kann, solche Vorgaben gemacht werden. Ich fände es gut, wenn mit dem Investor darüber gesprochen würde, was für ein Konzept geplant ist, wie das Quartier aussehen soll und ob es ein Mobilitätskonzept gibt - viele unserer Mitgliedsunternehmen denken Mobilitätskonzepte mit und bieten in ihren Anlagen zum Beispiel Carsharing an -, und wenn dann auf der kommunalen Ebene darüber verhandelt würde, sodass es dann auch zu sehr sachgerechten Lösungen kommen kann.

Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Niedersachsens

Schriftliche Stellungnahme: Vorlage 15

Anwesend:

- *Herr Prof. Dr. Meyer, Geschäftsführendes Präsidialmitglied (NLT)*
- *Herr Dr. Mehlhorn, Beigeordneter (NLT)*
- *Frau Dr. Hendricks, Geschäftsführerin (NST)*
- *Herr Dr. Ruske, Referatsleiter (NST)*
- *Herr Dr. Trips, Präsident (NSGB)*

Herr Prof. **Dr. Meyer:** Wir bedanken uns, dass wir als Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände für die ca. 100 unteren Baubehörden, aber auch für die Träger der Straßenbaulast, der Straßenverkehrsbehörden und ähnlicher Zuständigkeiten hier vortragen dürfen.

Wir begrüßen Maßnahmen, die zu einer tatsächlichen Erleichterung für den Umbau von Gebäuden führen. Dazu zählen sicherlich auch bauordnungsrechtliche Erleichterungen, wie sie an diversen Stellen in dem vorgelegten Gesetzentwurf vorgesehen sind.

In Gänze erweckt dieser Gesetzentwurf aber Erwartungen, die nicht erfüllbar sind. Die immense Steigerung der Baukosten basiert in weiten Teilen nicht auf Vorgaben des Landesgesetzgebers und der Bauordnung, sondern wesentliche Ursachen sind vielmehr Preissteigerungen für Lohn und Material, neue gesetzliche Anforderungen für Wärmedämmung und Schallputz, das Gebäudeenergiegesetz, die Ausführungen zur Barrierefreiheit und gestiegene Ansprüche des Bauherrn an die Ausstattung, wie sie auch Frau Dr. Schmitt eben ansatzweise skizziert hat.

Der Entwurf der Landesregierung suggeriert hingegen, mit der Novelle seien wesentliche Erleichterungen für den Wohnungsbau in Niedersachsen zu erreichen. Das ist aus unserer Sicht nicht der Fall. Stattdessen werden zum Teil wider besseren Wissens drastische Kollateralschäden in Kauf genommen. Man will suggerieren, man habe etwas getan, in der Praxis führt das allerdings zu anderen Wirkungen. Ich verweise auf die äußerst umfangreiche schriftliche Stellungnahme zu den Detailfragen und werde mich im Folgenden auf drei Kernthemen fokussieren.

Erstens. Entfall der Stellplatzpflicht. Wir plädieren nachdrücklich dafür, die Pflicht zur Schaffung notwendiger Einstellplätze zu erhalten. Die Zahl der Autos in Niedersachsen ist entgegen allen politischen Wünschen und Vorstellungen leider nicht reduziert worden, sondern sie ist in den vergangenen Jahren gestiegen und erreichte im Jahr 2023 die Zahl von fast 5 Millionen. Eine

Trendwende können wir nicht erkennen. Der Ausbau des ÖPNV stockt. Für das Konzept Mobilität 2040 des Wirtschaftsministers fehlen die Ideen, und vor allem fehlt das Geld.

Die bisherige Regelung zur Stellplatzpflicht in Niedersachsen ist hinreichend flexibel und wird den unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht. Die Abschaffung dieser Rechtspflicht wird im kommunalen Sektor flächendeckend abgelehnt, weil sie unter anderem die Unfallgefahr im öffentlichen Verkehrsraum erhöht und dazu führt, dass in Einzelfällen Rettungs- und andere Einsatzkräfte nicht mehr zeitgerecht zum Ziel gelangen. Die kommunale Planungshoheit wird ohne Not beschränkt. Den Kommunen wird ein effektives Steuerungsinstrument der Verkehrswende genommen. Den Kommunen fehlt das Geld für den Ausbau des ÖPNV sowie für den Fuß- und Radwegebau.

Wir halten das für einen konnexitätsrelevanten Eingriff. Ich will hier nur ansatzweise die Dimension benennen. Wenn wir von 30 000 Wohnungen im Jahr mit 0,5 Stellplätzen mit dem geringen Wert von 3 750 Euro ausgehen, dann kämen wir auf einen Betrag von mehr als 56 Millionen Euro. Allein diese machen einen solchen Wert aus. Wenn die Vorstellungen des Landes zur Forcierung des Wohnungsbaus realisiert werden, steigt diese Summe natürlich noch an.

Zu Einzelheiten verweise ich auf das beigefügte Gutachten der Kanzlei Dombert, das die beiden gemeindlichen Schwesterverbände in Auftrag gegeben haben und zu dem die Kolleginnen und Kollegen sicherlich mehr sagen können.

Ich betone, wir wollen kein Steuergeld wegen neuer staatlicher Restriktionen, wir wollen eine sachgerechte Lösung der zugrundeliegenden Fragestellungen.

Hilfsweise will ich darauf hinweisen: Falls den Kommunen entgegen unserem Votum optional die Möglichkeit einer freiwilligen Einführung einer Stellplatzpflicht eingeräumt werden würde - das wäre aus unserer Sicht entgegen den Darstellungen von Frau Dr. Schmitt notwendig -, dann wäre das auch ein Beitrag des Landes zur weiteren Bürokratisierung. Der Landtag untergräbt seine eigene Autorität, wenn flächendeckend wieder eingeführt wird, was er selbst gerade abgeschafft hätte. Jedenfalls bedürfte es eines angemessenen Vorlaufs, um das auch umsetzen zu können.

Zweitens. Einführung der Genehmigungsfiktion. Das ist - erlauben Sie mir, dies etwas zuzuspitzen - eine Idee aus der praxisfernen Berliner Politikblase, die auch von der Ministerpräsidentenkonferenz übernommen worden ist. Aus unserer Sicht handelt es sich um ein Placebo mit schädlichen Nebenwirkungen. Der neue § 70 a suggeriert, wie er jetzt konzipiert ist, es gäbe langsame Genehmigungsbehörden und die seien in diesem Bundesland ein Problem für den Wohnungsbau. Das können wir nicht ansatzweise erkennen. Bisher wirken Entwurfsverfasser und Genehmigungsbehörde oftmals vertrauensvoll zusammen, um im Sinne des Servicegedankens noch nicht genehmigungsfähige Anträge gängig zu machen. Künftig müssten entsprechende Anträge zeitnah abgelehnt werden. Das kann nicht ernsthaft gewollt sein.

Wir appellieren daher an den Niedersächsischen Landtag, diesen niedersächsischen Weg der Beschleunigung, den wir bisher gemeinsam - mit der Landesregierung, mit vielen Beteiligten, der Architektenkammer und anderen - beschritten haben, nicht zu zerstören.

Die eben schon angesprochene Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens, die von uns nachdrücklich unterstützt wird, führt zu einer weiteren Beschleunigung der Antragsbearbeitung.

Ich weise noch einmal darauf hin: Es gibt in Niedersachsen eine funktionierende Selbstverpflichtung aller relevanten Akteure hinsichtlich der Bearbeitung von Bauanträgen. Klagen sind uns wirklich nicht nennenswert bekannt. Einzelfälle mag es geben, wir kennen sie nicht.

Wir weisen weiter darauf hin, dass bereits heute ein Großteil der Wohngebäude genehmigungsfrei oder nur anzeigepflichtig ist. Die verbleibenden Vorhaben sind dann allerdings auch ein bisschen komplexer, und oft sind es externe Ursachen, die zu Verzögerungen führen, zum Beispiel fehlende Statikprüfungen, die unverzichtbar sind.

Wenn der Landesgesetzgeber gleichwohl die Genehmigungsfiktion beschließen sollte, dann sollte er bitte nicht nur die Wahlmöglichkeit in § 62 Abs. 10 streichen, sondern auch das Personal bei der obersten Fachaufsicht aufstocken, damit dort zeitnah verbindlich Auskünfte erteilt werden können, sowie eine Fiktion für die Weisungserteilung der obersten Fachaufsichtsbehörde und bitte auch eine ausdrückliche Haftungsfreistellung gegenüber den Bauherrinnen und -herren vorsehen.

Äußerst hilfsweise haben wir in unserer Stellungnahme auf weitere Differenzierungsmöglichkeiten hingewiesen. Ausdrücklich wollen wir hier aber nochmals betonen, dass wir nicht zu diesen Lösungen raten, sondern fordern, an dem bewährten niedersächsischen Weg festzuhalten. Das Genehmigungsverfahren ist nach unserer Wahrnehmung mitnichten das Nadelöhr des Wohnungsbaus.

Drittens. Wir begrüßen, wenn es eine vollzugsfähige „Umbauordnung“ gibt. Die Kernvorschrift ist der neue § 85 a. Die Ziele werden ausdrücklich begrüßt, aber es stehen auch hohe Rechtsgüter wie Eigentum, Leib und Leben sowie insbesondere das leidige Thema Brandschutz auf dem Prüfstand. § 85 a enthält sehr komplexe Regelungen, die nach den Rückmeldungen, die wir von den Mitgliedern bekommen haben, schon heute sehr unterschiedlich verstanden werden. Wir brauchen in jedem Fall - wenn das so beschlossen wird, wovon wir ausgehen - eine sinnvolle Übergangsfrist, um diese Prozesse gerade für den Bereich der Digitalisierung nachvollziehen zu können. Zu weiteren Einzelheiten verweise ich auf die Stellungnahme.

Mein Fazit ist: Dieser Gesetzentwurf verfolgt ein wichtiges Anliegen, kann aber die von ihm benannten Probleme allenfalls lindern, aber nicht lösen. In Sachen Stellplatzpflicht und Genehmigungsfiktion schießt der Entwurf über das Ziel hinaus und schafft neue Probleme. Die Sicherheit der Gebäude und der Brandschutz sind wichtige Rechtsgüter, die nicht leichtfertig gefährdet werden dürfen. Der Entwurf der Landesregierung bedarf daher aus unserer Sicht nochmals sehr sorgfältiger Beratung, wenn er denn sein Ziel erreichen soll, und die unteren Bauaufsichtsbehörden brauchen vernünftige Übergangszeiträume, um die digitalen Prozesse auf die rechtspolitischen Veränderungen umzustellen.

Abg. **Stefan Klein** (SPD): Vielen Dank für die Beantwortung der Frage, die ich eben auch Frau Dr. Schmitt gestellt habe. Frau Dr. Schmitt sprach die Reduzierung der Stellplatzverpflichtung auf null an. Diese ist momentan nicht möglich. Wäre es für Sie eine Verbesserung, wenn man die Stellplatzverpflichtung komplett reduzieren könnte? Die Kritik lautet ja immer, im verdichteten Bereich bräuchte man im Grunde keine Stellplätze - dem kann ich auch grundsätzlich folgen -, und im ländlichen Raum sei genug Parkfläche vorhanden. Vielleicht könnten Sie darauf aus Sicht des Städte- und Gemeindebundes und des Landkreistages eingehen und sagen, wie Sie das einschätzen.

Abg. **Frank Henning** (SPD): Herr Dr. Meyer, ich kann Ihre Kritik an dem Wegfall der Stellplatzpflicht in Teilen nachvollziehen. Aber es ist wie immer im Leben: Einen Tod muss man eben sterben.

Ich fange mit dem ersten Argument an. Die Grundidee der Niedersächsischen Bauordnung ist, das Bauen schneller, einfacher, kostengünstiger und vor allem unbürokratischer zu machen. Ein Argument für den Wegfall der Stellplatzpflicht ist, dass man diese Frage schlicht den Praktikern, also den Investoren und den Bauherren, überlässt. Sie sollen von sich aus entscheiden können - das ist ja die Idee der neuen NBauO -, welche Mieterklientel sie haben und ob sie Stellplätze brauchen oder nicht. Die Verpflichtung würde entfallen, aber wir würden ja nicht verbieten, Stellplätze zu errichten. Ein Investor oder ein Bauherr kann das, wenn er es für richtig hält, weil er glaubt, eine autoaffine Mieterklientel zu haben, durchaus entscheiden.

Die Stichworte „Vereinfachung“ und „Entbürokratisierung“ bedeuten für mich, dass der Investor, wenn er der Auffassung ist, er habe eine autoferne Klientel, auf Stellplätze verzichten kann. Wenn er aber der Auffassung ist, dass er seine Wohnungen ohne Stellplätze gar nicht vermieten kann, wird er Stellplätze bauen. Deswegen meine Frage an Sie: Was macht Sie so sicher, dass der Wegfall der Stellplatzpflicht dazu führt, dass wir weniger Parkplätze haben? - Ich glaube, dass es eine ganze Menge Investoren gibt, die einfach aus ihrer Verantwortung gegenüber der eigenen Mieterstruktur heraus sagen: Wir bauen Stellplätze, weil wir sonst die Wohnungen gar nicht vermieten können. - Das Motto ist also: Überlassen wir das doch einfach den Praktikern, die vor Ort am besten wissen, welche Mieterklientel sie haben und wie sie bauen müssen.

Das zweite Argument: Auf Seite 6 unter Ziffer 5 ihrer Stellungnahme machen Sie lange Ausführungen zur Verkehrswende. Ihre Argumentation ist, wenn die Stellplatzpflicht entfällt, würde die Verkehrswende konterkariert, weil bestimmte Möglichkeiten wie Ablösebeiträge usw. entfielen. Meine, vielleicht auch rhetorische, Frage an Sie: Ist es nicht vielmehr so, dass ich natürlich ein Automobil besitze und benutze, wenn die Infrastruktur so ausgestaltet ist, dass ich jederzeit an jeder Stelle einen Stellplatz finde? Wäre es nicht eher ein Beitrag zur Verkehrswende, wenn man keinen Stellplatz hätte, weil die Menschen dann entweder weiter fahren müssten, um einen Stellplatz zu finden, oder Quartiersgaragen nutzen oder tatsächlich aufs Auto verzichten müssten?

Dritte und letzte Frage: Gäbe es aus Ihrer Sicht eine Kompromisslösung? Insofern fand ich Ihre Ausführungen nämlich sehr gut. Sie haben auf Seite 6 Ihrer Stellungnahme darauf verwiesen, dass den Kommunen die Möglichkeit genommen würde, den Bauherren verpflichtend Mobilitätskonzepte aufzuerlegen, wenn wir so vorgehen würden, wie es im Moment vorgesehen ist. Wäre es ein Kompromiss, zu sagen: Die Stellplatzpflicht entfällt wie vorgesehen, aber gleichzeitig finden wir eine gesetzliche Regelung in der NBauO, die den Kommunen die Möglichkeit gibt - so ähnlich, wie Frau Dr. Schmitt das mithilfe von städtebaulichen Verträgen vorgeschlagen hat -, von den Bauherren bzw. Investoren Mobilitätskonzepte wie Carsharing-Modelle usw. verpflichtend einzufordern?

Herr Prof. **Dr. Meyer:** Sie sagen, das Ganze solle der Vereinfachung dienen. Ich glaube, von einzelnen Investoren Konzepte mit Carsharing-Modellen und Ähnliches zu verlangen, ist kein Beitrag zur Vereinfachung des Baugenehmigungsverfahrens. Die Masse des Wohnungsbaus in Niedersachsen ist nicht das Studentenwohnheim, das Frau Dr. Schmitt als Beispiel angeführt hat,

sondern die Masse des Wohnungsbaus sind Einfamilienhäuser. Wir bauen überwiegend im ländlichen Bereich, und wir haben auch im ländlichen Bereich Probleme, was die Verkehrsführung angeht und dergleichen mehr.

Ich bitte jetzt die Kollegen vom Städtetag und vom Städte- und Gemeindebund, dazu weiter auszuführen.

Frau **Dr. Hendricks:** Ich will auf die Themen Konnexität und Stellplatzpflicht eingehen und dabei die Frage beantworten, die sich dazu gestellt hat. Das Thema treibt in der Tat auch unsere Mitglieder vehement um. Das sehen Sie auch daran, dass wir dieses Gutachten vorgelegt haben. Genau das, was Sie jetzt als Alternativen fordern, wird ja gemacht. Die Stellplatzabgabe wird auf null gesenkt. Unserer Kenntnis nach machen Städte das. Göttingen verlangt stattdessen so etwas wie Carsharing-Angebote oder dass man sich an Lastenrädermobilitätshubs beteiligt. Genau diese Flexibilität wird über den Hebel „Stellplatzabgabe oder Investition in etwas anderes“ genutzt. Das gibt es schon, und so hat man alle Möglichkeiten. Alles, was man dort wegnimmt, schränkt das wiederum ein.

Auf der einen Seite sagt man, man überlasse es den Praktiker*innen, und auf der anderen Seite sagt man aber, wenn man Leuten Parkplätze wegnimmt, würden sie schon aufhören, Autos zu benutzen. Das könnte man den Praktiker*innen dann auch überlassen. Das ist eine schwierige Debatte. Hier geht es schon darum, auch zu sagen, welche Möglichkeiten man hat, um flexibel zu reagieren. Es gibt die Möglichkeiten, Stellplätze zu verlangen oder eine Stellplatzabgabe, die zweckgebunden genutzt werden muss, um genau so etwas wie Mobilitätshubs, Carsharing-Angebote und Lastenräder - eben alles das, was man heutzutage eher im städtischen Bereich braucht - zu finanzieren.

Ich möchte fairerweise auch sagen, dass ich davon ausgehe, dass es beklagt wird, wenn die Stellplatzabgabe entfällt und es dafür keine Kompensation gibt. Wir haben Mitglieder, die sagen, sie würden dagegen klagen, weil sie das nicht leisten können. Auf der einen Seite wird gesagt, die Mobilitätswende müsse geschafft werden, und damit eine immense Erwartungshaltung geweckt, und auf der anderen Seite werden Stellschrauben und Möglichkeiten, die es gibt, um das zu finanzieren, genommen. Das bekommen sie nicht überein. Wir machen mit diesem Gutachten also kein Schaulaufen, sondern es gibt durchaus Mitglieder, die sagen, dass sie das so nicht akzeptieren können.

Herr **Dr. Ruske:** Ich möchte dazu ergänzen. Das Land Niedersachsen ist sehr vielfältig, aber die Meinung in der kommunalen Familie ist einhellig, sowohl grün regierte Städte als auch andere, die gesamte Mitgliedschaft hat sich dagegen ausgesprochen mit all den Argumenten, die wir auch genannt haben, dass die Flexibilität genommen wird, dass uns dann der Hebel fehlt. Selbst progressive Städte wie Osnabrück - wer den Stadtrat Otte kennt, der weiß, dass das ein absoluter Pkw-Gegner ist - haben sich gegen den Entfall ausgesprochen. Das ist keine Einzelmeinung.

Herr **Dr. Trips:** Sie wälzen eigentlich die Kosten, die durch das Auto entstehen, auf die Nicht-Autofahrer ab. Ich finde, das ist eine interessante rot-grüne Politik. Denn es gilt das, was Frau Dr. Hendricks gesagt hat: Die Ablösebeiträge werden für die Mobilitätswende eingesetzt. Ich halte es für eine absurde Idee, die Mobilitätswende dadurch erreichen zu wollen, indem man Parkplätze abschafft. Das wird die Bevölkerung nicht vom Autofahren abhalten, wird aber für

viel Unmut und aus meiner Sicht für ein anderes Wahlverhalten sorgen. Aber das soll nur eine Randbemerkung sein.

Dass ein wenig notdürftig das Beispiel eines Studentenwohnheims angeführt wird, kommt mir so vor, als wenn man Vegetarier als Beispiel für den Wurstverbrauch heranzieht. Es ist doch klar, dass nicht alle Studenten ein Auto haben. Aber wenn ich mit Projektierern spreche, dann sagen die, die Tiefgarage sei eigentlich als erstes vermietet. Sie amortisiert sich vielleicht nicht ganz so schnell, aber sie amortisiert sich wohl im Laufe der Nutzungszeit. Insofern ist das auch nicht der Kostenfaktor.

Das Gutachten liegt Ihnen vor. Wenn Kommunen im öffentlichen Raum die Parkplätze, die notwendig sind, auf eigene Kosten schaffen müssen und dafür keine Ablösebeiträge anfallen, wird dagegen geklagt werden. Wir haben auch entsprechende Beschlüsse in den Verbänden. Insofern kann man da ziemlich sicher sein. Es ist einfach ein Konnexitätsfall. Und wenn man fragt, ob man sich auf die Investoren verlassen kann, würde ich antworten, dass die Investoren das bauen, was am günstigsten ist. Wenn Investoren Morgenluft wittern und sagen, die Kommunen müssten ja die Parkplätze herstellen, weil es gar nicht anders gehe, dann werden sie darauf verzichten. Das ist ja auch das Ansinnen. Das haben Sie ja gehört. Das wird vorgetragen. Sie wollen die Stellplätze nicht bauen. Insofern ist die Frage eigentlich schon beantwortet worden.

Abg. **Stefan Klein** (SPD): Ich möchte darum bitten, noch meine Frage zu beantworten, ob Sie auf null reduzieren können. Frau Dr. Hendricks sagte, das ginge, Frau Dr. Schmitt sagte, das ginge nicht. Das ist auch meine Information. Vielleicht können Sie das einmal konkretisieren.

Abg. **Britta Kellermann** (GRÜNE): Die Vertreterin des vdw hat gesagt, dass die kommunalen Bebauungspläne den Änderungen der NBauO oft entgegenständen, und angemahnt, dass es eine enge Zusammenarbeit zwischen den Kommunen und dem Land brauche, und eine Strategie zur Umsetzung der NBauO in die Bebauungspläne angeregt. Mich interessiert, ob Sie diese Problematik auch sehen und wie aus Ihrer Sicht eine solche Strategie aussehen könnte.

Abg. **Reinhold Hilbers** (CDU): Vor dem Hintergrund, dass wir den Menschen nicht die Autos wegnehmen wollen und die Mobilitätswende und deren Kosten nicht auf die Autofahrer abwälzen wollen, frage ich, wie viele von diesen in der Modellrechnung der kommunalen Spitzenverbände kalkulierten rund 50 Millionen Euro wirklich in Aufwendungen zur Schaffung von Parkraum fließen, wenn man das ablöst, bzw. wie viel in andere Kanäle fließt, sprich in die Entwicklung von Mobilitätskonzepten oder Ähnliches.

Abg. **Christian Frölich** (CDU): Ich möchte drei Anmerkungen machen. Erstens. Ich bin selbst Projektentwickler. Wenn mir in der Funktion der kleine Finger gereicht würde und ich Einsparungen vornehmen könnte, indem ich weniger Stellplätze vorsehen müsste, würde ich ihn ergreifen. Ich meine, so ehrlich muss man sein.

Zweitens. Ist es nicht so - ich bin auch Kommunalpolitiker -, dass die Kommunen in ihren Bebauungsplänen oftmals eben doch auch Dinge festlegen, die kostentreibend sind? Müssten wir da nicht auch ehrlicher mit den Kommunen ins Gespräch kommen, um genau solche Dinge zu verhindern?

Drittens. In § 85 a geht es im Bereich der Umbaumaßnahmen im Wesentlichen darum, dass gerade das Potenzial dieser Erleichterungen, die sich dort ergeben, nur im Mitteilungsverfahren zu

heben ist. Sind die Kommunen bzw. die Bauaufsichtsbehörden dadurch nicht ohnehin aus dem Risiko? Andersherum gefragt: Sollten wir, wenn § 85 a in dieser Form Gesetz wird, nicht trotzdem die Möglichkeit schaffen, dass das Potenzial, das darin steckt, auch gehoben werden kann, wenn das Ganze im Antragsverfahren läuft?

Abg. **Christoph Bratmann** (SPD): Frau Kellermann hat schon einen Teil dessen, was ich fragen wollte, gefragt. Ich will das aber einmal bekräftigen.

Herr Meyer, Sie haben eingangs gesagt, dass Sie eine Novelle der Niedersächsischen Bauordnung nicht für geeignet halten, um Bauen einfacher, günstiger, flexibler und schneller zu machen. Sie haben in erster Linie die hohen Preissteigerungen genannt. Das ist fraglos ein entscheidender Faktor. Darauf haben wir aber nur sehr wenig Einfluss. Trotzdem sehen nahezu alle anderen hier anwesenden Verbände eine Novelle der Niedersächsischen Bauordnung schon als geeignet an, Verfahren zu vereinfachen und Bauen flexibler und schneller zu machen. Genannt wird auch immer wieder, beispielsweise vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, die Komplexität kommunaler Bebauungspläne - das hatte Frau Kellermann schon erwähnt -, aber auch die Verfahrensdauer und die fehlende Flexibilität bei den unteren Baubehörden. Welche Möglichkeiten sehen Sie auf dieser Ebene, Verfahren zu vereinfachen und zu beschleunigen?

Herr Prof. **Dr. Meyer:** Ich fange mit Herrn Bratmanns Frage an. Das, was Sie eben gesagt haben, habe ich nicht vorgetragen - darauf lege ich Wert -, sondern ich habe gesagt, dass wir Maßnahmen begrüßen, die zu einer tatsächlichen Erleichterung führen, und auch die bauordnungsrechtlichen Erleichterungen, wie sie der Gesetzentwurf an diversen Stellen vorsieht, können dazu einen Beitrag leisten. Ich will nur sagen, die Erwartungen, die damit geweckt werden, werden nicht erfüllt. Das ist ein Unterschied.

Selbstverständlich kann der Landesgesetzgeber in Niedersachsen seine Möglichkeiten nutzen, das Bauordnungsrecht zu flexibilisieren, um das Bauen zu erleichtern. Das unterstützen wir, soweit das auch aus unserer Sicht sinnvoll ist. Unsere Kritik ist, dass hier so getan wird, als wenn insbesondere die beiden Maßnahmen „notwendige Stellplatzpflicht abschaffen“ und „Genehmigungsfiktion“ quasi die Bringer wären, um das Verfahren nach vorn zu bringen. Das glauben wir nicht.

Das Zweite, was ich auf Ihre Frage sagen möchte - den Rest müssen die Kollegen fachlich abarbeiten -: Wir haben uns hier in den vergangenen Jahren sehr bemüht - auch im Konsens mit anderen am Baugeschehen beteiligten Institutionen, die Sie heute Vormittag ebenfalls anhören -, etwas zu tun, um das Baugenehmigungsverfahren zu beschleunigen. Es gibt die Übereinkunft der Beteiligten, in welchen Fristen ein solches Verfahren sinnvollerweise abgewickelt werden müsste. Dass wir befangen sind, ist ja klar, aber: Wir haben wirklich nicht das Gefühl, dass die Genehmigungsverfahren das Nadelöhr des Bauverfahrens sind. Frau Dr. Schmitt hat hier vorgetragen, dass es einen ersten gemeinsamen Termin geben müsse, bei dem erklärt werden müsse, was alles vorzulegen sei. Ich glaube, den Entwurfsverfassern ist bekannt, was zu einem Bauantrag gehört und was man einreichen muss. Wenn es dann trotzdem noch zu Nachforderungen kommen, dann ist das bisherige Verfahren geradezu dafür prädestiniert, das im Konsens miteinander zu erörtern und zu sagen: Wir lehnen das jetzt nicht ab, sondern ihr habt noch ein-

mal drei Wochen Zeit, um die Statik nachzubessern oder ähnliche Dinge. - Das wird den Baubehörden genommen, weil man dann im Prinzip sagen muss: Wir lehnen ab, und ihr könnt neu beantragen. - Das halten wir nicht für zielführend.

Herr **Dr. Trips:** Ich möchte die Antwort auf die Frage zu den Bebauungsplänen ergänzen. Das war ein Teil Ihrer Frage, und auch Sie hatten das angesprochen, und Frau Dr. Schmitt hatte ebenfalls darauf verwiesen. Die Bebauungspläne resultieren aus dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung. Das ist Bundesrecht. Nach meiner Erfahrung ist das alles ein Abarbeiten von bestimmten Verfahrensschritten, die bundesrechtlich vorgegeben sind. Gerade die vielfältigen öffentlichen Beteiligungen und das Nachweisen von irgendwelchen Naturschutzgutachten sind Dinge, die zeitaufwendig sind, und das sind gerade auch rot-grüne Anliegen.

Wir als Kommunen würden gern versuchen, die Bebauungspläne zu beschleunigen. Wir haben auch schon an verschiedenen Stellen vorgetragen, dass wir für Bürokratieerleichterungen sind. Allerdings stehen dahinter bestimmte abzuarbeitende Belange, die von Gesetzes wegen abgearbeitet werden müssen und die natürlich auch durchaus sinnvoll sind. Insofern würde ich eine Beschleunigung an dieser Stelle für schwierig halten.

Ich würde auch nicht sehen, dass Kommunen jetzt von sich aus ganz besondere Kostentreiber in die B-Pläne einbauen, zum Beispiel irgendetwas beim Ausbau besonders teuer gestalten, und auch die Ausgleichsmaßnahmen sind im Wesentlichen irgendwo vorgegeben. Ich wüsste nicht, dass eine Kommune im B-Plan zusätzliche Erschwernisse auferlegt. Das mag es vielleicht geben, aber ich wüsste jetzt keine.

Frau **Dr. Hendricks:** Wir haben das auch nicht erhoben, und dann müsste man auch gucken, woran das liegt. Das mag an dem Gebot liegen, dass sich Dinge einfügen müssen. Dann kann es natürlich sein, dass es eine bestimmte Dachform sein muss. Aber ob das nun der wesentliche Punkt ist, wissen wir nicht. Wir haben keine Erhebungen und kein flächendeckendes Bild dazu, ob es bestimmte Punkte gibt, die Bauen besonders teuer machen.

Mein Kollege möchte die Regelung in Göttingen darstellen.

Herr **Dr. Ruske:** Genau, am Beispiel einer typischen örtlichen Bauvorschrift, einer Stellplatzsatzung, möchte ich die Frage des Herabsetzens auf null verdeutlichen. Zunächst gibt es natürlich einen Bedarf, bei einem Studentenwohnheim sind es für sechs Betten 0,7 Stellplätze, oder so etwas. Dann gibt es aber Tatbestände, für die Sie bestimmte Punkte bekommen, die diesen Bedarf mindern. Das sind zum Beispiel Mobilitätskonzepte oder die Bereitstellung von Zeitkarten für den ÖPNV, Fahrradhubs, Carsharing-Angebote usw. Wenn Sie viele dieser Dinge anbieten, führt das faktisch dazu, dass Sie am Ende auf null kommen.

Frau **Dr. Hendricks:** Was natürlich nicht geht, ist, auf null zu reduzieren und nichts dafür zu tun. Vielleicht war das der Punkt, der gewollt und gewünscht war. Ich glaube aber, das ist nicht das, was wir bisher hier vertreten haben.

Abg. **Christian Frölich** (CDU): Ich habe noch eine Anmerkung. Meine Erfahrung als Bauunternehmer und Planer ist, dass wir mittlerweile alle Bauvorhaben nur noch als genehmigte Verfahren durchführen, weil uns das Risiko, dass wir irgendetwas übersehen, viel zu hoch ist, um das genehmigungsfrei im Mitteilungsverfahren zu machen. Insofern müssen wir uns schon fragen, woran es liegt, dass es so gemacht wird. Wenn ich dann sehe, dass wir im Landkreis Göttingen - wir

sind hier ja in einem geschützten Raum und können Ross und Reiter nennen - 600 Bauanträge liegen haben, die nicht genehmigt worden sind, worunter auch Einfamilienhäuser sind, bei denen ja wirklich keine Raketenwissenschaft betrieben wird, dann frage ich mich schon, was da gerade schiefläuft, mit welchem Personalschlüssel dort gearbeitet wird und wieso das Ganze so lange dauert. Insofern kann ich das so, wie Sie es gerade ausgeführt haben, nicht stehen lassen.

Herr **Dr. Ruske:** Es kam ja auch die Frage nach § 85 a. Wir wollen schon, dass das im Mitteilungsverfahren stattfindet. Dann sind die Verantwortlichkeiten auch klar. Wo wir erhebliche Sorge haben: Wir neigen ein wenig dazu, Dinge einfacher machen zu wollen, aber sie dadurch am Ende zu verkomplizieren. Wenn wir jetzt einmal den Paragrafen zum Mitteilungsverfahren betrachten, stellen wir fest, dass der noch länger wird, und er füllt jetzt schon mehr als eine Seite. Er wird noch länger, weil wir jetzt das Mitteilungsverfahren für Vorhaben im Außenbereich öffnen. Das sind wirklich kompliziertere Dinge. Darauf müssen mehrere Stellen gucken. Wir müssen jetzt vorher die planungsrechtliche Zulässigkeit prüfen und alles an Informationen einholen. Das ist wieder eine neue Schleife, die wir in ein Verfahren einbauen. Wir vereinfachen also nicht, sondern wir verkomplizieren. Auch hier ist die Absicht gut, aber weil wir wieder so viel nach links und rechts gucken müssen, verlieren wir die Klarheit. Früher hat die Bauordnung ein Verfahren gekannt, das war die Genehmigung. Dann haben wir die vereinfachte Genehmigung, das Mitteilungsverfahren und die Verfahrensfreiheit eingeführt. Jetzt sind wir soweit, dass wir das Mitteilungsverfahren noch ein Stück weiter ausdifferenzieren und verkomplizieren, weil wir zwar eigentlich etwas Gutes wollen, aber am Ende das, was wir wollen, vielleicht doch nicht unbedingt erreichen.

Architektenkammer Niedersachsen

Schriftliche Stellungnahme: Vorlage 11

Anwesend:

- *Herr Marlow, Präsident*
- *Herr Prause, Justiziar*

Herr **Marlow:** Ich freue mich außerordentlich, dass wir heute an dieser Anhörung teilnehmen dürfen. Denn ursprünglich waren wir nicht berücksichtigt. Also Dank dafür, dass wir doch noch unseren Beitrag leisten dürfen.

Dank auch für die Mitwirkung der Mitglieder und der Fraktionen des Landtages an der Verabschiedung des Niedersächsischen Architektengesetzes, das doch noch eine gute Entwicklung genommen hat. Dank auch für das produktive Miteinander insbesondere mit dem Ministerium und hier insbesondere mit Stefanie Nöthel und ihren Kolleginnen und Kollegen, aber auch an die Fraktionen im Landtag. Im Vorfeld dieser Anhörung haben wir mit allen Fraktionen sehr gute Diskussionen geführt. Auch diese Diskussionen waren sehr produktiv.

Bedanken möchte ich mich auch beim Ehrenamt, bei Dilek Ruf, Tatjana Sabljo und Stefanie von Heeren, die für die Kammer mit an Bord waren. Ich müsste Herrn Biederbeck von der städtischen

Bauordnung in Hannover und auch andere Personen mit einbeziehen. Dank dafür, dass es möglich war, die Dinge mit dem Ministerium so weit voranzubringen - bis dort, wo wir heute stehen.

Vorab möchte ich sagen, dass es sich bei dem vorliegenden Gesetzentwurf um einen guten Entwurf handelt, mit dem genau der richtige Ansatz verfolgt wird. Alles, was wir heute vorschlagen, dient im Sinne des Klimaschutzes und der Praktikabilität dazu, den Gesetzentwurf noch besser zu machen.

Als letzte Vorbemerkung: Wir plädieren für eine schnelle Umsetzung. Die Verabschiedung des Gesetzes noch vor dem Sommer wäre für uns wichtiger, als hier noch den einen oder anderen Punkt mit Brachialgewalt durchzukriegen.

Insbesondere begrüßen wir die in dem Gesetzentwurf vorgesehene Reduzierung der Grenzabstände auf 0,4 H. Wir begrüßen - dies sage ich insbesondere auch in Richtung der kommunalen Spitzenverbände - den Wegfall der Stellplatzpflicht für Wohnungen.

Wir begrüßen auch die Vereinfachungen im Zusammenhang mit der Prüfung der Eignung der Rettungswege nach § 33 NBauO.

Wir begrüßen die vorgesehenen Erleichterungen zu Abweichungen nach § 66 NBauO im Grundsatz.

Ferner begrüßen wir die vorgesehenen Erleichterungen für das Bauen im Bestand nach § 85 a.

Wir sehen einige Verbesserungsmöglichkeiten, um das Gesetz noch wirkungsvoller und praxistauglicher zu gestalten; insbesondere vor dem Hintergrund des Klimaschutzes und der Wahrung der „grauen“ Energie. Nennen möchte ich hier die Zahlen 40, 55 und 90. Auf den Gebäudesektor entfallen 40 % der Treibhausgas-Emissionen, 55 % des Abfallaufkommens, und 90 % des Rohstoffverbrauchs entfallen auf den Bau- und Gebäudesektor. Allerdings geht es auch um Kosteneinsparungen und Kostenreduzierungen beim Bauen sowohl im Bestand als auch bei Neubauten.

Inhaltlich ist der Gesetzentwurf, wie gesagt, sehr gut. Allerdings schlagen wir vor, zwei Punkte auszuweiten.

Dabei geht es um § 85 a, und zwar zum einen um die erstmalige Erweiterung von Gebäuden um bis zu 25 % der Grundfläche. Wir haben in unserer schriftlichen Stellungnahme „maximal 100 m²“ geschrieben. Meines Erachtens kann dort auch gern auf „maximal 50 m²“ abgestellt werden. Wichtig ist, dass dort eine Zahl steht. Ich denke an die vielen Einfamilienhäuser in Niedersachsen. In Deutschland sind dies 16,2 Millionen Gebäude. Die Zahl für Niedersachsen habe ich nicht gefunden. Ich schätze vor dem Hintergrund, dass es sich bei Niedersachsen um ein Flächenland handelt, dass es mehr als 1,6 Millionen Gebäude sein werden. Diesen Bereich wollen wir in eine postfossile Zeit überführen. Das heißt, wir werden auch andere Nutzungen für diese Einfamilienhäuser - mehrere Parteien, andere Wohnformen etc. - ermöglichen müssen. Solche anderen Nutzungen können zum Beispiel einen neuen Eingangsbereich erfordern oder es erforderlich machen, dass ein weiteres Zimmer angebaut wird. Wir wollen hier die gleichen Privilegien haben, wie für sie für geringfügige Aufstockungen vorgesehen sind. Deswegen haben

wir diesen Ansatz vorgeschlagen. Auch in unserer Formulierung zur Musterbauordnung auf Bundesebene haben wir das empfohlen. Wir bitten also um Erleichterungen für moderate Erweiterungen bis vielleicht 50 m².

Zweitens ist es uns ein großes Anliegen, dass eine besondere Definition von Sonderbauten eingeführt wird. Unsere schriftliche Stellungnahme enthält eine Liste für ein- bis zweigeschossige Sonderbauten. Ich möchte ein Beispiel nennen, das für die Kommunen sehr interessant sein müsste. Hierbei geht es um Schulgebäude oder um Gebäude von Kindergärten, die erweitert oder aufgestockt werden sollen. Wir sind der Meinung, dass das Merkmal „maximal zwei Geschosse“ oder „maximal ein Geschoss“ am Ende der Sanierung bzw. Erweiterung steht, dass also die Gebäude nicht um weitere zwei Geschosse erweitert werden können. Wir halten es aber für wichtig, dass auch diese Gebäude privilegiert werden. Dann müssen nämlich bei einem großflächigen Schulumbau nicht die Decken oder Treppenhäuser ertüchtigt werden. Sie sind ja bereits im Bestand vorhanden, und auch dort können wir in erheblichem Umfang Kosten sparen. Es muss nicht abgerissen werden, sondern die Gebäude können erhalten werden.

Ich komme zu einem weiteren Hauptanliegen für heute. Dabei geht es um das Mitteilungsverfahren, in das der § 85 a rutscht. Ich möchte das einmal positiv formulieren: Wir regen aus mehreren Gründen dringend an, zumindest einen Wechsel in das vereinfachte Verfahren zu ermöglichen. Wir meinen, dass in den Kommunen tatsächlich die Kompetenz vorhanden ist, städtebauliche Missstände zu erkennen. Deswegen sprechen wir uns für die Wechselmöglichkeit aus. Außerdem befürworten wir eine Wechselmöglichkeit in das ordentliche Verfahren für Sonderbauten, wenn sie denn in § 85 a aufgenommen werden. Dort geht es, was Sonderbauten betrifft, um viel wichtigere Themen als im Zusammenhang mit § 85 a und Aufstockungen im Bestand.

Wir halten die Möglichkeit, das Mitteilungsverfahren zu nutzen, für eine große Erleichterung für die kommunalen Bauämter. Eine Erleichterung besteht bereits. Wenn dann noch die Möglichkeit bestünde, ins vereinfachte Verfahren zu wechseln, wäre der Aufwand noch geringer, als dies heute bereits der Fall ist.

Wir plädieren auch - Herr Frölich hatte das bereits in einer Frage angesprochen - für die Möglichkeit der Beratung durch die Kommunen bzw. kommunalen Bauordnungsämter; auch für die Dinge, die im Mitteilungsverfahren laufen. Nach der Bauordnung gilt die Beratung für Baugenehmigungsverfahren. Sie muss unserer Meinung nach aber ganz klar auch für die Fälle des § 85 a gelten, auch wenn der Sprung in das vereinfachte Verfahren nicht möglich ist.

Eine Streichung des § 62 Abs. 10 NBauO bedeutet für uns keinen Bürokratieabbau, sondern die Schaffung einer bürgerunfreundlichen Verwaltung. Eine Streichung heißt nämlich, dass für Neubauten von Einfamilienhäusern nicht mehr das vereinfachte Verfahren, sondern nur das Mitteilungsverfahren gewählt werden kann. Das halten wir für den falschen Weg.

Wir halten auch eine Verknüpfung des § 62 Abs. 10 mit der vorgesehenen Gesetzesänderung nicht für zwingend erforderlich. Man könnte die Regelung so stehen lassen, wie sie auch bisher schon für alle anderen Bauvorhaben gilt. Hier wird ohne Not ein Zusammenhang hergestellt, den wir nicht sehen. Wir meinen, die vorgesehene Änderung sollte zurückgenommen werden.

Ein zweites Hauptanliegen - in Verbindung mit § 85 a - betrifft die Inkludierung der Innenarchitektinnen und Innenarchitekten in das Mitteilungsverfahren. Man muss sich klarmachen, dass

gerade im Bestand sehr viele Innenarchitektinnen und Innenarchitekten tätig sind und dies eines ihrer Hauptberufsfelder darstellt. Ich will nicht sagen, dass es sich um *das* Hauptberufsfeld handelt. Aber es ist eines der Hauptberufsfelder. Auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels müssen wir tunlichst sehen, dass gerade für den Bestand genügend Fachleute zur Verfügung stehen, die mit Bestandsbauten umgehen können. Das wird an den Hochschulen gelehrt. Insofern halten wir es für unverzichtbar, dass die Innenarchitektinnen und Innenarchitekten in diese Regelung mit aufgenommen werden. Ich glaube, das ist einfach zu machen. Zudem läge dies im Interesse des Klimaschutzes und im Interesse der Bewahrung der „grauen“ Energie.

Nun noch drei weitere Punkte. Es geht uns darum, die Privilegierung des Wohnungsbaus auf andere Nutzungsarten zu erweitern und auch gleitende Wirkungen vorzusehen. Das erste bezieht sich auf § 38 Abs. 2 Satz 2 NBauO. Hierbei geht es um die Aufzüge. Wir meinen, dass wir eine gleitende Wirkung für die Definition bestehender Gebäude brauchen. Hier sollte nicht auf ein festes Datum wie etwa den 31. Dezember 2023 - ich weiß jetzt nicht genau, was im Gesetzentwurf vorgesehen ist - abgestellt werden. Wenn geregelt wird, dass es sich bei einem vor mindestens drei Jahren abgenommenen bzw. fertiggestellten Gebäude um ein Bestandsgebäude handelt, braucht diese Bestimmung nicht jedes Jahr geändert zu werden.

Was Aufstockungen und die Frage des Wegfalls der Aufzugspflicht betrifft, halten wir es für wichtig, alle Nutzungen einzubeziehen, also nicht nur die Nutzung zu Wohnzwecken, sondern etwa auch die Nutzung zu „kleinem“ Gewerbe oder für Dienstleistungen oder für Verwaltung.

Ähnlich sehen wir dies im Zusammenhang mit § 47 NBauO und den notwendigen Einstellplätzen im Fall von Ausbau und Aufstockungen. Auch hier meinen wir, dass wir uns nicht auf die Nutzung zu Wohnzwecken kaprizieren sollten, sondern alle möglichen Nutzungen einbeziehen sollten, die nach einer Aufstockung oder einem Dachgeschossausbau stattfinden werden. Auch das entlastet und schützt den Bestand. Zudem wäre dies ein guter Kompromiss im Interesse des Klimaschutzes und auch im Sinne der Baukostenreduzierung sinnvoll. Auch hier sollte eine gleitende Regelung vorgesehen werden.

Zu den Einstellplätzen noch der Hinweis, dass in Hamburg und Berlin nur noch die Stellplätze nachgewiesen werden müssen, die im Interesse der Barrierefreiheit erforderlich sind. Wir plädieren, wenn man das weitestgehend macht, dafür, die niedersächsischen Regelungen entsprechend auszuweiten.

Was § 62 NBauO - hier geht es um die genehmigungsfreien Baumaßnahmen beim Dachgeschossausbau - anbelangt, schlagen wir vor, sich nicht auf die Nutzung zu Wohnzwecken zu kaprizieren. Vielmehr sollten die Baumaßnahmen für alle Nutzungsarten genehmigungsfrei sein. Bedingung ist immer, dass die Statik hält und der Brandschutz gewährleistet ist.

Zur Flexibilisierung von Abweichungsmöglichkeiten in § 66 NBauO sind wir der Meinung, dass die Abweichungen in Absatz 1 Satz 2 nur mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein müssen. Die anderen Punkte können gestrichen werden.

Weitere Erleichterungen sollten zugelassen werden, wenn auf andere Weise dem Zweck einer Vorschrift entsprochen wird. So ist das schon in Baden-Württemberg in der Bauordnung geregelt. Zudem schlagen wir vor, dass mehr Flexibilität geschaffen wird, um von den Technischen Baubestimmungen abweichen zu können. Hier geht es um § 83 NBauO.

Außerdem sollten die Erleichterungen bei Sonderbauten ohne Ermessen ausgestaltet werden. Das Ermessen bei den Erleichterungen für Sonderbauten in § 51 sollte gestrichen werden.

Bei § 70 NBauO - Genehmigungsfiktion - haben wir einen Schulterschluss mit den Spitzenverbänden. Wir halten die hier vorgesehene Streichung für kontraproduktiv. Der niedersächsische Weg, den wir gefunden haben, indem wir ein Agreement zwischen den Spitzenverbänden und den Berufsständen getroffen haben, dass Fristen möglichst einzuhalten sind, halten wir für ausreichend. Sollte eine Verlängerung der Frist zur Wirkung kommen, halten wir es für richtig, den Zeitpunkt, zu dem die Frist beginnt, nicht wieder auf null zu setzen. Sollte im Bauantragsverfahren etwas nachgefordert und dann vielleicht nach drei Wochen nachgereicht werden, sollte die Frist um dieses Delta erhöht werden, aber nicht wieder bei null neu beginnen.

Insofern sind wir absolut gegen eine Genehmigungsfiktion.

Was § 33 Abs. 2 NBauO - Rettungswege - betrifft, so meinen wir, dass die Anhebung der Personengrenze auf 30 Personen gut ist. Wir sind allerdings der Auffassung, dass sich die Anhebung nur auf Sonderbauten beziehen sollte, wie schon in der Musterbauordnung formuliert, nicht aber auf die Gebäudeklassen 1 bis 5.

Bei Nutzungseinheiten ohne Aufenthaltsräume werden nicht zwei voneinander unabhängige Rettungswege benötigt. Wenn sich in einer Etage nur Umkleiden und Lagerräume befinden, braucht man dafür nicht zwei voneinander unabhängige Rettungswege.

Nun noch eine Aufzählung weiterer Forderungen zur Förderung des Bauens im Bestand.

In § 3 NBauO könnte der Klimaschutz stärker betont und verankert werden. Die Gebäudeklasse sollte bei geringfügigen Änderungen - bei einer erstmaligen Aufstockung um bis zu zwei Geschosse und bei einer erstmaligen Erhöhung der Grundfläche um bis zu 25 % der Grundfläche, maximal 50 m² - erhalten bleiben.

Die Privilegierung der Außenwandbekleidungen bei Grenzabständen sollte von 25 cm auf 35 cm erweitert werden. Denken Sie an Wärmeverbundsysteme und Holzlattungen mit Dämmung – aus nachwachsenden Rohstoffen - und Bekleidung. Dafür werden des Öfteren mehr als 25 cm benötigt. Herr Frölich wird das sicherlich bestätigen.

Die Regelungen zu Grenzabständen von Wärmepumpen sollten überarbeitet werden. Das Wort „freistehende“ sollte gestrichen werden. Die Abstandsregelung sollte auch für Wärmepumpen, die an eine Gebäudewand angebaut sind, gelten.

Der Grenzabstand für nicht brennbare PV-Anlagen sollte entfallen. Man muss sich vorstellen, dass bei Reihenhäusern jeweils ein Abstand von 50 cm von einer Brandwand und einer Wand nach § 8 Abs. 2 Satz 2 oder 3 eingehalten werden muss. Das bedeutet, dass auf Reihenhäusern ein Flickenwerk entstünde, obwohl eigentlich durchgemetert werden könnte.

Außerdem schlagen wir eine Absenkung der erforderlichen Raumhöhen in Aufenthaltsräumen im Bestand vor. Hier sollten wir von 2,40 m auf 2,20 m gehen. Es gibt viele Häuser, die vor dem Ersten Weltkrieg gebaut worden sind, bei denen die Räume diese geringe Höhe aufweisen. Auch solche Räume sollten als Aufenthaltsräume genutzt werden können.

Ich komme nun zur Anpassung des Höhenmaßes für verpflichtende Aufzüge. In der Musterbauordnung wird auf 13 m über der Grundfläche abgestellt. In Niedersachsen hingegen besteht eine Pflicht zum Einbau eines Aufzugs ab einer Höhe von 12,25 m. Wir plädieren, hier auf 13 m zu gehen.

Was die Anzahl rollstuhlgerechter Wohnungen betrifft, so gilt bisher „jede achte Wohnung“. Wir schlagen vor, die Rollstuhlgerechtigkeit nur für jede 15. Wohnung vorzuschreiben. Im Kronsberg gibt es 3 500 Wohnungen und 400 rollstuhlgerechte Wohnungen. Das sind für diesen Ort viel zu viele rollstuhlgerechte Wohnungen. Hier muss man die Dinge mit mehr Augenmaß betrachten.

Wir wollen, dass die Anzeigepflicht für den Abriss ausgeweitet wird. In Niedersachsen haben wir keinen Überblick, es gibt aber andere Bundesländer, in denen dies der Fall ist. Wir wollen allmählich ein Gefühl dafür bekommen, wie viele Gebäude abgerissen werden. Hierbei entsteht kein Bürokratieaufwand. Es geht nur um eine Anzeigepflicht, nicht aber etwa um eine Genehmigungspflicht o. Ä.

Außerdem sollte unseres Erachtens der Anwendungsbereich der Bauvoranfrage auf sämtliche Fragen von Bauvorhaben ausgeweitet werden. Er sollte sich nicht nur auf spezielle bauordnungsrechtliche Themen beziehen.

Des Weiteren sollte die Qualifikation der Bauleiterin bzw. des Bauleiters konkretisiert werden. Gerade in Fällen des § 85 a sollte die Bauleitung über Sachverstand verfügen, also ein entsprechendes Studium absolviert und auch den Abschluss erreicht haben.

Ferner sollte die Rücknahmefiktion aus § 69 Abs. 2 Satz 3 NBauO gestrichen werden.

Abg. **Frank Henning** (SPD): Ich fürchte, ich habe das noch nicht richtig verstanden. Mir geht es um das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren versus Melde- bzw. Anzeigeverfahren. Wo liegt aus Ihrer Sicht das Problem? Sind Sie generell gegen das vereinfachte Meldeverfahren, oder finden Sie es lediglich bedauerlich, dass das Vier-Augen-Prinzip und die Beratungsmöglichkeiten bei den unteren Bauaufsichtsbehörden quasi wegfallen? Habe ich Sie richtig verstanden, dass Sie das in das Meldeverfahren übernehmen wollen?

Abg. **Christian Frölich** (CDU): Auch mich treibt die Frage des Mitteilungsverfahrens um. Glauben Sie - Sie hatten das ja angedeutet -, dass ein vorgelagertes verbindliches Beratungsgespräch dazu führen könnte, dass man es bei dem Mitteilungsverfahren belässt, so wie es jetzt in § 85 geplant ist? Wäre das - im Sinne einer Krücke - ein Weg, den man gehen könnte?

Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie das Thema „Gebäudeklasse“, das Sie zum Schluss angesprochen haben, erläutern könnten. In der Tat kann man durch eine Aufstockung ganz schnell in eine andere Gebäudeklasse kommen, was, etwa was Prüfungen der Statik und zusätzliche Rettungswege angeht, sehr kostentreibende Konsequenzen hat.

Abg. **Dr. Dörte Liebetruth** (SPD): In Ihrem Vortrag ist deutlich geworden, dass Sie das Ziel der Landesregierung unterstützen, das Bauen im Bestand zu erleichtern. Viele Bebauungspläne im dörflichen Bereich schreiben Eingeschossigkeit vor, um den dörflichen Charakter der Wohngebiete zu bewahren. In diesem Zusammenhang interessiert mich, ob Sie gegebenenfalls noch mehr Möglichkeiten sehen - Sie haben ja bereits einige Erweiterungsmöglichkeiten vorgeschlagen -, damit zum Beispiel eine Familie, die bislang in einem eingeschossigen Einfamilienhaus

wohnt, den Dachboden ausbauen kann. Es geht also nicht um eine Aufstockung, sondern das Haus wird von außen weiterhin so aussehen wie bisher. Ein Ausbau des Dachbodens ist der Familie derzeit aber nicht möglich, wenn durch den Dachgeschossausbau aus dem eingeschossigen Wohnhaus ein zweigeschossiges würde. Könnten durch eine andere Definition in der Geschossregelung nach § 2 Abs. 7 Satz 2 NBauO mehr Möglichkeiten geschaffen werden, im Bestand zu bauen?

Herr **Marlow:** Zu der Frage von Herrn Henning. „Mitteilungsverfahren“ bedeutet, dass der Architekt bestimmte Dinge vorab klären und gegebenenfalls auch manche Abweichung beantragen muss. Dann reicht er die Unterlagen nur noch ein, und die Baubehörde guckt nicht mehr drauf. Bauen im Bestand ist sehr komplex. Aber auch jetzt schon gibt es Anwendungsbereiche für § 62; zum Beispiel sind dies Einfamilienhäuser usw.

Wir fragen uns, warum sich die Baubehörden mit den Umbauten nicht beschäftigen können oder nicht beschäftigen wollen. Das verstehen wir schon im Ansatz nicht. Die Kompetenz ist vorhanden. Man sagt: Die Architekten können das. - In den Baubehörden sind doch auch Architekten tätig. Insofern frage ich mich, warum das nicht gehen soll. Aber wir könnten durchaus mit dem Mitteilungsverfahren leben. Die sich daraus ergebende Verantwortung würden sich die Architekten durchaus noch auferlegen.

Wir verstehen aber absolut nicht, warum Absatz 10 gestrichen werden soll. Eine Streichung dieser Bestimmung ist nicht mit Bürokratieabbau verbunden. Denn Absatz 10 in der geltenden Fassung besagt, dass die Option besteht und ein Bauherr die Baubehörde ins Boot nehmen darf, wenn er dies möchte. Er kann sich entscheiden, das vereinfachte Verfahren zu nutzen, weil das Bauvorhaben so komplex ist, dass er die Behörde mit ins Boot nehmen möchte, dass er das Vier-Augen-Prinzip nutzen möchte. Diese Option zu streichen, bedeutet doch keinen Bürokratieabbau, sondern den Verzicht auf bürgernahe Verwaltung. Insofern meinen wir, dass diese Option, die ein Bauherr ziehen *kann*, bestehen bleiben muss. Sie sollte auch für die Fälle nach § 85 a gelten.

Gerade bei komplexen Maßnahmen im Bestand muss doch die Möglichkeit bestehen, bei der Baubehörde einen Antrag zu stellen. Herr Frölich, Sie sprachen von einer Krücke. Die Möglichkeit einer Beratung ist in der Tat lediglich eine Krücke. Insofern haben wir die klare Vorstellung, den Absatz 10 beizubehalten und ihn auch auf die Fälle des § 85 a anzuwenden.

Die Möglichkeit zur Beratung sollte immer bestehen, weil wir eine Kooperation mit den Baubehörden - auch die kommunalen Spitzenverbände haben darauf hingewiesen; wir haben eine Vereinbarung - immer als wichtig erachten.

Herr Frölich hat das Thema „Gebäudeklassen“ angesprochen. § 85 a hat ausschließlich Bauteile - Wände, Decken usw. - zum Gegenstand. Wenn ein Gebäude etwas erweitert oder aufgestockt werden soll, fällt das Gebäude möglicherweise in eine andere Gebäudeklasse, an die andere Anforderungen - gegebenenfalls Barrierefreiheit und anderes - gestellt werden, sodass die Bestimmung des § 85 a hier nur in Teilen hilft.

Hier stellt sich die Frage, ob nicht vorgesehen werden kann, dass eine kleine Erweiterung oder eine Aufstockung um eine Etage oder zwei Etagen die Zuordnung zur Gebäudeklasse nicht verändert. Damit blieben dann alle Privilegien und Standards des bisherigen Objekts unverändert,

und zwar nicht nur bezüglich der Bauteile. Deswegen die Überlegung, die Gebäudeklasse bei kleinen Erweiterungen beizubehalten.

Zum Thema „Dachgeschossausbauten“. Natürlich kann man über die Frage der Definition von „Vollgeschoss“ nachdenken. Wir haben das bisher allerdings noch nicht getan. In der Tat kann sich die Geschossigkeit ändern. Wir halten es für einen guten und innovativen Ansatz, noch einmal darauf zu schauen, dass die Regelungen zur Geschossigkeit nicht zu einem Hindernis werden.

Abg. **Christian Frölich** (CDU): Mich interessiert, ob der Gesetzgebungs- und Beratungsdienst die Vorschläge, die zusätzlich unterbreitet worden sind, bei seiner Gesamtbewertung des Gesetzentwurfs berücksichtigt. Das Thema der Gebäudeklassen macht sehr gut deutlich, dass uns die Bestimmung des § 85 a überhaupt nicht nützt, wenn ein Gebäude in eine ganz andere Gebäudeklasse als bisher fällt. Damit würde das Bauen im Gegensatz zu dem, was mit dem Gesetzentwurf eigentlich erreicht werden soll, eher teurer gemacht.

Interessant finde ich den Ansatz, die erforderlichen Raumhöhen bei bestehenden Gebäuden abzusenken. Bezieht sich Ihr Vorschlag ausschließlich auf die Wohnnutzung oder auch auf andere Nutzungen? Wir müssen in diesem Zusammenhang, wenn es etwa auch um Räume für Arbeitsplätze geht, auch an die Arbeitsstättenverordnung denken. Vom Grundsatz finde ich Ihren Vorschlag recht charmant. Aber vielleicht können Sie dazu noch etwas ausführen.

Herr **Marlow:** Wir sind nicht weitergegangen, als vorzuschlagen, dass auch Räume mit einer Höhe von nicht weniger als 2,20 m nutzbar sein sollten. Wenn ich in dem Duktus, den ich vorher gewählt habe, weiter spreche, dann sollte die Reduzierung der erforderlichen Raumhöhen auch für andere Nutzungen gelten. Inwieweit dieser Weg vor dem Hintergrund der Arbeitsstättenverordnung gangbar wäre, wage ich im Moment nicht zu bewerten.

ParlR **Dr. Oppenborn- Reccius** (GBD): Was die Frage von Herrn Frölich betrifft, so schauen wir uns natürlich die Stellungnahmen an. Aber wir prüfen den Gesetzentwurf in der Fassung, in der er vorliegt, auf rechtliche Mängel oder auf Änderungsbedarf aus rechtlichen Gründen. Wenn rechtspolitischen Forderungen Rechnung getragen werden soll, müsste aus dem politischen Raum ein entsprechender Änderungsvorschlag unterbreitet werden, auf den wir natürlich, sofern dafür noch genügend Zeit vorhanden ist, einen Blick werfen würden.

Ich möchte an dieser Stelle darauf hinweisen, dass für die Sitzung am 24. Mai 2024 der erste Beratungsdurchgang und für die Sitzung am 7. Juni 2024 der zweite und letzte Beratungsdurchgang vorgesehen sind. Bis dahin müssten Änderungsvorschläge vorgelegt werden. Wenn wir diese bewerten sollten, bräuchten wir dafür entsprechend Zeit.

Ingenieurkammer Niedersachsen

Schriftliche Stellungnahme: Vorlage 13

Anwesend:

- RA von Friedrichs, Geschäftsführer
- Frau Swist

RA **von Friedrichs:** Vielen Dank, für die Möglichkeit, hier Stellung nehmen zu können. Wir werden versuchen, uns sehr kurzzuhalten. Wir haben eben schon viele Positionen gehört, die wir nachdrücklich teilen. Insofern können wir, glaube ich, ein bisschen Zeit gutmachen.

Für die Ingenieurkammer Niedersachsen und ihre 6 000 Mitglieder, die größtenteils Entwurfsverfasserinnen und -verfasser und Tragwerksplaner und -planerinnen sind, ist die NBauO eine relativ wichtige Geschichte. Das ist ein wichtiges Gesetz, mit dem täglich gearbeitet wird.

Vor diesem Hintergrund begrüßen wir die angestrebten Änderungen in der NBauO als Erleichterung für das Bauen im Bestand, aber auch für den Ausbau der erneuerbaren Energien, und verweisen für die Details auf unsere Stellungnahme.

Ich beginne mit den Rettungswegen. Dieses Thema ist eben auch schon bei Herrn Marlow angeklungen: Die Änderung in § 33 Abs. 2 Satz 4 zum Wegfall des zweiten Rettungsweges bei Ebenerdigkeit begrüßen wir. Ich glaube, das ist ein Schritt in die richtige Richtung. Das Thema Rettungswege ist immer ein schwieriges, aber eben auch ein teures Thema. Wenn man da Kompromisse findet, kann das eine relativ große Wirkung haben.

Darüber hinaus begrüßen wir die Änderung der Personengrenze von 10 auf 30. Auch das dürfte ein Schritt in die richtige Richtung sein. Allerdings würden wir auch hier eine Begrenzung der Bedenkenprüfung auf die Sonderbauten für ausreichend erachten.

Die Notwendigkeit von zwei Rettungswegen bei Nutzungseinheiten, die sich über zwei Geschosse erstrecken, die nicht jeweils Aufenthaltsräume besitzen, ist auch schon angesprochen worden. Eben wurde das Beispiel von Lagerräumen, Umkleideräumen etc. genannt. Wir sehen letztendlich einen Rettungsweg für das Geschoss mit den Aufenthaltsräumen als ausreichend an.

Zu § 62 NBauO. Wir sehen die Streichung des § 62 Abs. 10 und die damit verwehrte Möglichkeit, in ein anderes Genehmigungsverfahren zu wechseln, in Verbindung mit § 85 a sehr kritisch.

Ja, wir wollen die Erleichterung und die Möglichkeit, vom Maximalstandard abweichen zu können - kein Zweifel. Aber wir begrüßen doch auch das nach wie vor vorhandene Vier-Augen-Prinzip, mit dem die Möglichkeit einhergeht, Risiken zu sehen, die einer alleine vielleicht nicht sehen kann. Wir sehen es daher als nicht zielführend an, dass das Risiko möglicher baurechtswidriger Zustände allein beim Planer verbleiben soll. Deswegen plädieren wir dafür, dass es nach wie vor die Option gibt, zu dem vereinfachten Verfahren wechseln zu können.

Auch wir haben bisher nicht verstanden, warum die Streichung des § 62 Abs. 10 gewünscht ist. Die Entscheidung über Baurecht ist eine ureigene Aufgabe jeder Kommune, und sie sollte diese

Möglichkeit auch wahrnehmen. Das ist formuliert worden als das „Loslassen des Staates“. Wir sehen, dass man das an der einen oder anderen Stelle durchaus positiv betrachten kann. Es sollte aber nicht zum Offenbarungseid werden. Damit wird auch die Möglichkeit zum Stellen einer Bauvoranfrage genommen. Auch das ist kritisch zu sehen.

Das Thema Brandschutznachweise, § 65 NBauO: Aus Kammersicht haben wir hin und wieder das Problem, dass die Brandschutznachweise zwar erstellt, aber nicht immer eingereicht werden müssen. Dinge, die vorgehalten werden müssen, aber nicht immer überprüft werden, werden in der Praxis vielleicht nicht immer erstellt. Häufig hat das auch Kostengründe.

Wir plädieren für eine Erklärung, dass derjenige, der die Brandschutznachweise erstellen soll, diese auch tatsächlich erstellt hat, und nicht nur, dass der Brandschutz gewährleistet ist. Das sehen wir als vorteilhaft für den Verbraucherschutz, und es erhöht auch die Compliance für denjenigen, der dafür verantwortlich ist, wenn er noch einmal explizit erklären muss, dass diese Nachweise auch erstellt worden sind, und sie nicht nur - in der Theorie jedenfalls - vorhanden sein müssen.

Zu § 85 NBauO. Es ist angeklungen, dass wir die Regelung insgesamt begrüßen. Ich glaube, Niedersachsen ist anderen Ländern, was das angeht, sehr weit voraus. Die Möglichkeit, bei Aufstockungen ein vereinfachtes Verfahren, hier Mitteilungsverfahren, durchzuführen, bewerten wir äußerst positiv.

Die Frage der Stichtagsregelung in Bezug auf Aufzüge ist auch schon angeklungen. Wir sehen die Möglichkeit, hier eine flexiblere Lösung zu finden, damit man das Gesetz in Zukunft in der Hinsicht nicht wieder anpassen muss.

Uns hat folgende Frage bewegt: Wenn im Bestand von den aktuellen Standards nach unten abgewichen werden darf, kann man nach dem aktuellen Entwurf - so haben wir ihn jedenfalls verstanden - nicht in das einfache Genehmigungsverfahren wechseln, sondern muss das Mitteilungsverfahren durchführen. Wenn man jetzt aber aufstockt und sich am aktuellen Neubaustandard orientiert - also Neubau betreibt -, darf man auch nicht in das Genehmigungsverfahren wechseln, sondern muss im Mitteilungsverfahren bleiben. Wir finden es ein bisschen paradox, dass, obwohl das Niveau gehalten wird, keine Genehmigung beantragt werden kann. Jetzt ist es normalerweise so, dass man, wenn man einen Neubau plant, das regelhafte Genehmigungsverfahren beschreiten muss. Hierin sehen wir einen gewissen Widerspruch. Wir haben uns die Frage gestellt, wie das Verfahren eigentlich zu bewerten ist, wenn man sich auf Neubauniveau bewegt und im Standard nicht nach unten abweicht.

Darüber hinaus fordert die Ingenieurkammer genauso wie die Architektenkammer die Wiedereinbeziehung der Innenarchitekten in den Kreis der Berechtigten nach § 85 a NBauO. Das sehen wir durchaus als sachgerecht an. Bisher wurden sie ja auch einbezogen. Insofern wäre es nur sachgerecht, wenn sie es auch in Zukunft bleiben.

Auch angeklungen ist die Ausweitung des Anwendungsbereichs - § 85 a - auf Sonder- und Anbauten. Ich glaube, Herr Marlow hat das sehr ausführlich erläutert. Auch das können wir uns vorstellen. Auch wir sehen, dass es insbesondere bei den Anbauten großes Potenzial gibt.

Fast zu guter Letzt. Auch die Konkretisierung der Qualifikation des Bauleiters nach § 55 Abs. 2 NBauO ist schon angesprochen worden. Aktuell muss es eine Qualifizierung geben. Wie diese

Qualifizierung aussieht, weiß niemand so genau. Jedenfalls ist das unser Kenntnisstand. Wir regen daher an, sich an § 53 Abs. 3 bis 8 NBauO zu orientieren, dass also eine gewisse Entwurfsverfasserqualität vorliegen muss.

Die letzten beiden Punkte: Eine Abrissanzeige halten wir für positiv. Vielleicht kann später ein gewisses Monitoring betrieben werden, um zu sehen, wo eigentlich abgerissen wird. Das Thema Genehmigungsfiktion sehen wir ähnlich kritisch. Das liegt allein schon an den Fragen: Wann beginnt die Frist? Wann sind Unterlagen vollständig, wann nicht? - Ob das am Ende der große Wurf ist, wagen wir zu bezweifeln.

Abg. **Christian Frölich** (CDU): Das Thema „Mitteilungsverfahren und Qualifikation der Innenarchitektinnen und Innenarchitekten“ bereitet mir Sorge, die Sie mir vielleicht nehmen können. Ich meine, dass wir durch § 85 a NBauO im Mitteilungsverfahren eine andere Anforderung an den Entwurfsverfasser stellen, was die Qualifikation, was das Einschätzen von statischen Bedingungen, was die Möglichkeit angeht, vorhandene Bauteile zu nutzen, und denen insofern schon einiges zutrauen. Glauben Sie, dass die Innenarchitekten tatsächlich die entsprechende Qualifikation haben, um diese Einschätzungen vorzunehmen?

RA **von Friedrichs:** Ja, sie haben das bisher ja auch gekonnt. Man würde ihnen nichts wegnehmen, gibt ihnen ja aber nicht mehr, als sie bisher hatten. Insofern sehe ich an dieser Stelle kein Problem. Ich glaube nicht, dass die Innenarchitekten sich nun auf Bereiche stürzen werden, die sie nicht beherrschen. Es wird nicht der Fall sein, dass sie nun auf einmal Einschätzungen zu Statik oder ähnlichen Bereichen einreichen. Wir haben Vertrauen darin, dass sich jeder Schuster auf seine Leisten besinnt und die Innenarchitekten das tun, was sie können und wofür sie ausgebildet sind.

Landesvertretung der Handwerkskammern Niedersachsen e. V.

Schriftliche Stellungnahme: Vorlage 1

Anwesend:

- *Herr Dr. Roeder, stellv. Hauptgeschäftsführer*

zusammen mit

Landesvereinigung Bauwirtschaft Niedersachsen e. V.

Schriftliche Stellungnahme: Vorlage 10

Anwesend:

- *Frau RAin Höltkemeier, Geschäftsführerin*

Herr **Dr. Roeder:** Meine Stellungnahme wird betont kurz ausfallen. Die Handwerkskammern sind Wirtschaftskammern. Vor diesem Hintergrund verweise ich auf die Stellungnahme, die Ihnen vorliegt.

Die Stichworte Bürokratieabbau, Stellplätze, Energie, Substanzerhalt sind gefallen. Das sehen wir grundsätzlich positiv. Ich will Ihnen zwei Zahlen aus Sicht der Wirtschaftskammer mitgeben, bevor ich an die Kollegin Frau Höltkemeier übergebe: Der Baubereich, aus unserer letzten Konjunkturabfrage abgeleitet, schwächelt. Ein Drittel der Betriebe im Baubereich und ein Viertel aller Betriebe im Handwerk haben schlechte Erwartungen an das nächste Quartal.

Die Ideen, die in der NBauO und Ihrer Novelle stecken, sehen wir grundsätzlich positiv. Damit beende ich meinen Teil. Wir sind Wirtschaftskammern. Zu den konkreten technischen Fragen, zu denen heute schon sehr breit ausgeführt wurde, wird jetzt Frau Höltkemeier ergänzen.

RA‘in **Höltkemeier:** Frau Höltkemeier tut eins vorweg: Sie möchte das Augenmerk auf den besonderen Zeitpunkt dieser Gesetzesinitiative lenken. Sie haben alle zur Kenntnis genommen, dass wir einen Aktionstag am 1. März hatten, an dem wir darauf aufmerksam gemacht haben, dass es dem Wohnungsneubau schlecht geht. Sie haben vielleicht auch der Presse entnommen, wie sehr wir uns um ein angemessenes Tarifergebnis für die Baubranche bemühen. Das kommt nicht von ungefähr.

Im Moment haben wir die große Sorge, dass wir im Wohnungsneubau nicht vorankommen und Betriebe verlieren. Wenn wir Betriebe verlieren, sind auch die Arbeitnehmer weg, die heute andere Möglichkeiten haben, sich zu orientieren. Dann kann keiner mehr bauen. Das heißt also, diese Gesetzesinitiative fällt auf einen Zeitpunkt, der genau richtig ist. Das möchten wir an dieser Stelle besonders betonen. Wir begrüßen ausdrücklich, dass sowohl die Regierungsparteien als auch die CDU mit ihren Entschließungsanträgen den Gedanken aufgegriffen haben, einmal wirklich disruptiv zu entbürokratisieren.

Ich kann Ihnen entgegen der Stellungnahme von der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände entgegnen: Es ist nicht richtig, zu sagen, unserer Meinung nach bringt das nichts, sondern es ist andersrum genau richtig: Allein die Ankündigung, dass jetzt wirklich mal im Bau

entbürokratisiert wird, führt bei all denjenigen, die damit wirklich zu tun haben - das sind nicht nur die Betriebe des Hochbaus, das ist auch der gesamte Ausbau, der insbesondere bei der Sanierung im Bestand wichtig ist -, zu einer Aufbruchsstimmung. Man ist sich darüber im Klaren, dass alle an einem Strang ziehen müssen. Wenn das zu einer wirklichen Entbürokratisierung führt, können wir auch wieder daran glauben, dass man es damit ernst meint. Deshalb kann man diese Gesetzesinitiative gar nicht hoch genug einschätzen. An dieser Stelle möchte ich noch einmal darauf abstellen, dass dieser Entwurf genau zum richtigen Zeitpunkt kommt.

Inhaltlich möchte ich mich nur über einige wenige Punkte verbreiten. Sie haben vorhin zutreffend gesagt, dass jeder die Standards, bei denen die Abstriche gemacht werden sollen, anders setzt. Dazu möchte ich sagen, dass man bei diesem Gesetzentwurf sehr sorgfältig zu Werke gegangen ist. Es wird nichts gemacht, was die eine oder andere gesellschaftlich relevante Gruppe disruptiv verletzt.

Schaut man sich die Grenzabständen an, wird da kein Nachbarschutz gefährdet, sondern zurück auf die Werte der Musterbauordnung gegangen. Das ist völlig in Ordnung und erleichtert an vielen Stellen die Nachverdichtung.

Die Streichung der Pflicht zur Errichtung von Kinderspielplätzen in Innenstadtbereichen ist eine geeignete Maßnahme, durch die wir an bestimmten Orten nachverdichten können, wo es ansonsten nicht ginge. Das heißt nicht, dass wir kinderfeindlich sind, sondern das ist eine gewisse Priorisierung zugunsten des Wohnungsneubaus, die wir schätzen.

In Sachen Stellplatzpflicht ist schon viel gesagt worden. Nur so viel: Richtig ist, dass man schon jetzt auf null reduzieren könnte. Wir haben das eben gehört. Allein wir glauben, es braucht diesen kleinen Entlastungsschritt, zumindest von der Landesvorgabe, dass man vor Ort wirklich diejenigen adressiert, die tatsächlich zuständig sind. Aus meiner Heimatstadt kann ich von einem Wohnprojekt berichten, in dem keine Studenten wohnen, sondern „normale“ Menschen, die schon arbeiten. Die sind bewusst in diesen Wohnkomplex ohne Stellplätze gegangen, weil sie drei Minuten zum Bahnhof laufen. Das heißt, es ist schon sinnvoll, die Entscheidung den vor Ort Betroffenen zu überlassen. Wenn man die Wohnung nicht vermieten kann, weil keine Stellplätze da sind, dann bauen die Wohnungsbaufirmen auch mit Stellplätzen. Wir stehen also eindeutig zu dem hier gewählten Weg des Entfalls der Pflicht.

Hinsichtlich der verfahrensfreien Nutzungsänderung kann ich auch nur dafür plädieren, dass man diesen disruptiven Weg einmal geht, weil wir anders gar nicht zurechtkommen. Das ist gar kein Vorwurf an die unteren Baubehörden. Wir müssen aus diesem Teufelskreis herauskommen. Im Verlauf der Geschichte eines Hauses ändern sich die Bauvorschriften - sie werden immer strenger. Stellen Sie sich vor - ich habe dieses Beispiel auch in meiner schriftlichen Stellungnahme ausgeführt; es ist sehr eindringlich -, ein Ehrenamtsträger von mir hat ein Wohnhaus aus dem 19. Jahrhundert, nicht denkmalgeschützt. Er wohnt in diesem Wohnhaus die ganze Zeit mit seiner Frau. Er entscheidet sich, dass er die erste Etage, die er bisher als Hobbyraum genutzt hat, jetzt als Büro nutzen möchte - mit seiner Frau, nicht mit zusätzlichen Angestellten, nur die beiden zu zweit. Weil er Ehrenamtsträger ist, möchte er klug sein und alle Vorschriften einhalten. Er zeigt also diese Umnutzung an und kriegt dann die Auflage: Die Holztreppe erfüllt nicht die Vorschrift F30. Bitte Holztreppe raus, Betontreppe rein. - Es sind diese kleinen Stiche, die die

Menschen davon abhalten, umzunutzen oder aufzustocken. Wir glauben, dass wir diese Durchbrechung der klaren Schritte brauchen. Deshalb können wir nur begrüßen, was in § 60 geplant ist.

Hinsichtlich der Mitteilungsverfahren und der Streichung von Absatz 10 haben wir uns noch einmal aufmerksam mit den Kollegen ausgetauscht und würden an dieser Stelle auch - es ist interessant, dass dieser Vorschlag zugleich auch von den Kommunen kam - empfehlen, zu streichen. In der Tat sehe ich die Kompetenz nach wie vor den Kommunen. Deshalb plädiere auch ich weiterhin dafür, dass die Wahlmöglichkeit bleibt. Mit diesem Wahlverfahren kann man, wenn die Lehrer- und Juristenehepaare sich doch lieber eine Baugenehmigung wünschen, auch die sehr vorsichtigen Bauherren einfangen. Deshalb stehen wir bei diesem Punkt mit den Architekten gemeinsam auf einer Seite.

Hinsichtlich der Genehmigungsfiktion sehen Sie hier eine Praktikerin vor sich. Wir sind grundsätzlich immer dafür, dass man ein bisschen Zug reinbringt. Wir sind aber nicht dafür, einander Sand in die Augen zu streuen. Das ist in der Tat so. Unsere Bauunternehmen wissen ganz genau, wie es in Wirklichkeit läuft. Ich fand es sehr charmant, dass Herr Professor Meyer eben sagte: Den Entwurfsverfassern ist doch bekannt, was sie abliefern müssen. - Ja, das ist ihnen bekannt. Allerdings ist ihnen manchmal nicht bekannt, was die unteren Baubehörden dann zusätzlich noch gerne hätten. Manchmal haben Entwurfsverfasser alles eingereicht, und dann kommt nach vier Wochen oder acht Wochen oder drei Monaten noch einmal eine Nachlieferung. Weil das so ist, brauchen wir in der Tat einen besseren Weg, dass wir also nicht einfach nur eine Genehmigungsfiktion schaffen - das sehe auch ich im Moment etwas kritisch. Der frühe erste Termin, den wir aus der Zivilprozessordnung kennen, wäre eine Maßnahme. Ansonsten muss man in der Tat sagen: So wie es jetzt formuliert ist, ist es keine tatsächliche Verbesserung.

Hinsichtlich der Regelung in § 85 a NBauO kann ich auch nur noch einmal sagen: Diese Regelung ist ein absoluter Motivationsschub für die Umnutzung, für die Umsetzung von Bauvorhaben, für das Aufstocken, das Dachsanieren. Sie haben es an meinem Beispiel gesehen: Wenn man ein neues Dach nach neuen Vorschriften macht, muss man auf einmal eine neue Brandschutzwand ziehen. Die neue Brandschutzwand versperrt dann die Lüftungsschlitze, und demzufolge muss man wieder neue Lüftungsziegel einbauen. Das Ganze wird dann locker 30 000 Euro teurer. - Es sind diese Kleinigkeiten, bei denen kein Mensch gefährdet wird, wenn wir das sein lassen, wir könnten durch den Verzicht darauf aber Menschen motivieren: Dann traue ich mich doch! Dann mache ich diese Umbaumaßnahme! - Auch beim Dachausbau musste man bisher immer prüfen, ob man noch in einen qualifizierten Bebauungsplan fällt, ob etwas möglich ist oder nicht möglich ist. Man muss immer erst einmal davon ausgehen, dass Behördenkontakt nötig ist. Das würden wir durch die vorliegende gesetzliche Änderung auf jeden Fall erleichtern.

Deswegen ist mein Votum zu Schluss: Genau zu diesem Zeitpunkt den Mut zu haben, auch mal etwas auszuprobieren, ist die richtige Entscheidung.

Ein letzter Satz noch: Es ist schon darauf eingegangen worden, dass für den Gebäudetyp E vielleicht doch eine eigene Paragrafierung gebraucht werde, weil das zu kompliziert sei. Richtig ist, dass wir erst einmal den politischen Willen brauchen, dieses Modell nach vorne zu bringen. Ich gestehe als Juristin zu, dass es noch viele zivilrechtliche Probleme mit der Haftung gibt. Das ist klar. Das ist aber auf Bundesebene schon adressiert und liegt im Moment im Justizministerium.

Die sollen in die Hufe kommen, würde man sagen. Das heißt aber nicht, dass wir hier in Niedersachsen nicht schon einmal die Rahmenbedingungen schaffen können, damit es vorangeht.

Bund Deutscher Architektinnen und Architekten - BDA Niedersachsen

Schriftliche Stellungnahme: Vorlage 9

Anwesend:

- *Frau Ruf, Landesvorsitzende*
- *Frau Sabljo, Bezirksvorsitzende*

Frau **Ruf:** Herzlichen Dank, auch an das Ministerium für die gute Zusammenarbeit. Ich glaube, es macht diesen Novellierungsprozess aus, dass die Landeshauptstadt Hannover - sie bringt die Sicht derer ein, die Verfahren genehmigen müssen -, die Praktiker, unsere Berufsvertretung und diejenigen in der Landesregierung, die Ihnen diesen Gesetzentwurf vorlegen, seit langer Zeit zusammenarbeiten. Das macht einen substanziellen Unterschied aus, der sich darin manifestiert, dass die vorgeschlagenen Änderungen eine Durchschlagkraft haben werden, wenn sie denn so beschlossen werden, wie sie Ihnen vorliegen.

Ich möchte zunächst auf die Ausführungen der kommunalen Spitzenverbände eingehen. Darin wurde ein grundsätzlicher Dissens deutlich, den wir noch einmal miteinander diskutieren müssen. Dafür müssen wir schauen, was notwendigerweise getan werden muss. Dieser ganze Prozess ist wirklich beispielhaft und förderungswürdig; davor müssen wir alle keine Angst haben. Schlussendlich müssen wir erkennen: Hier wird kein Naturgesetz verabschiedet. - Wenn wir einen Dissens feststellen und wenn wir feststellen, dass Regelungen nicht funktionieren oder zu Missbrauch führen, werden wir im engen Austausch - das Ministerium hatte angekündigt, dass diese Zusammenarbeit fortgesetzt werden soll - nachbessern und dieses lebende Gesetz nachschärfen können. Wir sollten aber aus Angst vor Missbrauch diesen Gesetzentwurf in seinen substanziellen Punkten nicht stutzen und nicht in die Welt tragen: „Lassen wir es doch einfach bei dem bleiben, was wir heute kennen; denn das kennen wir und führt nicht zu neuen Verwerfungen und Problemen.“

Was ist Sinn und Zweck einer Gesetzgebung im Bauordnungsrecht? - Zum einen formuliert ein solches Gesetz ein Schutzziel. Zum anderen regelt es unser Zusammenleben. Natürlich stellt sich auch die Frage, was am Ende entsteht. Am Ende wollen wir zu Gerechtigkeit - ein großer Begriff - kommen.

Wenn wir uns anschauen, warum wir dort stehen, wo wir stehen, und was die Themen sind, mit denen wir uns auseinandersetzen müssen, dann stellen wir fest: Es gibt einen großen Performance-Gap zwischen dem, was die Politik will, was die Gesellschaft antreibt, was unsere Gesellschaft in unserem Land an die Grenzen bringt - das sieht man an den Diskussionen: die Wohnungsnot wurde erwähnt, der Ressourcenverbrauch und die Auswirkungen auf unser Klima ebenso -, und dem, was die Gesetzgebung heute einfordert. Im Grunde genommen richtet die heutige Bauordnung Schaden an - sie wendet ihn nicht ab.

Welchen Schaden richtet sie an?

Zum einen ist der ökologische Schaden zu nennen. Deswegen begrüßen wir die Einführung des § 85 a außerordentlich. Wir unterstützen diese Regelung und hoffen dazu auf Ihre Unterstützung. Wir möchten einfordern, diese Erleichterungen noch weiter auszuformulieren und auszuweiten.

Manche von Ihnen können hier im Forum das Gebäude des ehemaligen Kaufhofs sehen; es steht leer. Es ist nur eines von vielen Gebäuden, mit denen wir zu kämpfen haben. Uns beschäftigen obsolete Nutzungen - nicht nur von Kaufhausgebäuden, sondern auch an anderer Stelle. Wenn wir diesen Gebäuden im Bestand keine Chance geben, wenn wir nicht anerkennen, dass es hoch leistungsfähige Gebäude sind, wenn wir aber auch nicht bereit sind, erträgliche Kompromisse hinzunehmen, wird es diesen ökologischen Schaden geben. Denn heute braucht es große Toleranz und den Mut, ein finanzielles Risiko einzugehen, was dazu führt, dass man viel zu oft den einfachen Weg des Abrisses und Neubaus geht. Das ist der ökologische Schaden, den wir aktuell verursachen und den wir weiterhin verursachen werden, wenn wir diesem Entwurf nicht folgen.

Zum anderen ist der ökonomische Schaden zu nennen. Dieser ökonomische Schaden geht ganz maßgeblich mit einem sozialen Schaden einher. Er ist eigentlich eine Wechselwirkung, die in sich total logisch ist. Ich möchte kurz auf das Thema Stellplätze eingehen, das eben - lassen Sie es mich neutral ausdrücken - sehr konfliktreich dargelegt wurde. Hierfür möchte ich mit Ihnen in die Praxis schauen. Für ein kommunales Tochterunternehmen der Landeshauptstadt Hannover, die Hanova, haben wir ein Bauvorhaben in der Mitte von Hannover realisiert. Dort sind geförderte Wohnungen errichtet worden. Aber natürlich gehört es auch zu den Kernaufgaben einer kommunalen Tochter, bezahlbaren Wohnraum herzustellen. Beides wäre es uns gelungen, wenn da nicht diese Tiefgarage gewesen wäre - und das in zentraler Lage, wo es vier U-Bahn-Linien gibt, von wo aus man mit dem Fahrrad in zehn Minuten in der Innenstadt ist; man könnte aber auch laufen. 40 % des Baubudgets - 40 %! - stecken in der Tiefgarage, die im Übrigen, wenn man montagvormittags oder mittwochnachmittags reinschaut, weitestgehend leer steht. Die Belegung ist bei etwa einem Viertel. Daneben befindet sich zudem eine Tiefgarage, die die Meravis gebaut hat. Auch die Meravis kommt aus dem eher gemeinwohlorientierten Handeln. Auch diese Tiefgarage stand zu dem Zeitpunkt, als wir dieses Bauvorhaben realisiert haben, weitestgehend leer. Das heißt, wir verbrauchen Ressourcen, weil unsere Gesetzgebung so ist, wie sie ist, schaffen es aber nicht, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Wenn die Spitzenverbände also darauf abstellen, den Kommunen entgingen an der Stelle Einnahmen, muss man sagen: Die Ausgaben, die wir im geförderten Wohnbau haben und die stetig steigen, sind deutlich höher zu werten. In der Region Hannover und auch auf der Landesebene gibt es nun den Vorstoß, dass die Regelsätze, ab denen ein Haushalt bezuschusst werden kann, steigen. Wenn dieser Vorstoß umgesetzt wird, werden es in der Region Hannover 50 % der Haushalte sein. Das hat nicht zuletzt damit zu tun, dass wir so teuer bauen, dass sich die Haushalte das Wohnen im Grunde genommen nicht mehr leisten können - und zwar nicht nur die einkommensschwachen, sondern auch die in der Mitte dieser Gesellschaft.

Insofern bitten wir Sie: Folgen Sie dem Entwurf! Unterstützen Sie den Vorstoß aus dem Ministerium! Er wurde zusammen mit uns Planenden und Praktikern erstellt. Er wird im Übrigen von einigen Städten unterstützt, wie wir aus der Zusammenarbeit wissen, die diesen substanziellen Wandel möchten.

Bevor ich an meine Kollegin abgebe, möchte ich kurz auf die Ausweitung der Regelung in § 85 a auf Sonderbauten und andere Gebäudearten eingehen, wie wir in der schriftlichen Stellungnahme ausgeführt haben. An der Stelle folgen wir dem Vorschlag der Architektenkammer Niedersachsen, die relativ dezidiert ausgearbeitet hat, welche Gebäudearten unter die Regelung fallen sollten.

Aus der Sicht von uns Planenden und von Kommunen, mit denen wir im Austausch stehen, bitten wir dringlich darum, dass die Wahlmöglichkeit belassen wird. Wir haben in unserer Stellungnahme einen eher platten Vergleich zum Autoverkehr herangezogen. Es ist tatsächlich so: Wenn die Regeln für einen nur gelten, wenn ein Polizist neben einem sitzt, stimmt doch etwas mit der Rechtsauffassung nicht! Aus unserer Sicht muss ein Einvernehmen dazu herrschen, dass die angestrebten Erleichterungen sinnhaft und gut sind und gemeinschaftlich getragen werden müssen. Es kann doch nicht sein, dass jemand betrunken Auto oder bei Rot über die Ampel fahren „darf“, wenn kein Polizist daneben sitzt, und die Regeln nur gelten, wenn ein Polizist daneben sitzt! - So ist es auch im Bauordnungsrecht. Im Übrigen betrachten wir die Bauverwaltungen als Partner. Wir stehen in einer guten Zusammenarbeit. Das zeigen auch diese Initiative und die gute Zusammenarbeit in der Entwurfsphase. Wir standen dazu bereits seit 2020 in einem intensiven Austausch insbesondere mit der Landeshauptstadt Hannover. Der gemeinsame Wille ist vorhanden. Die Notwendigkeit für Änderungen wird gesehen.

Insofern bitten wir Sie dringend, dass Sie diese Art von Kopplung nicht zum Tragen kommen lassen. Bei etwa 10 % der Bauvorhaben wird es notwendig sein, gemeinsam mit den kommunalen Bauverwaltungen zu überlegen, wie ein Problem gelöst werden kann. Im Moment ist es so: Wenn eine Bauverwaltung einen Missstand erkennt, kann sie letztendlich unsere Mitteilungs- und Verfahrensunterlangen in die Schublade legen, diese schließen und dann den juristischen Weg einschlagen. Der damit unter Umstanden verursachte Schaden ist deutlich größer, als wenn auf dem Verfahrensweg - wie es heute schon Praxis ist - - -

(Das Mikrofon fällt aus)

Vors. Abg. **Stefan Klein** (SPD): Das kam nicht von mir, aber es würde passen; denn Ihnen stehen noch zehn Minuten zur Verfügung inklusive Redezeit für Fragen.

Frau **Ruf:** Dann gebe ich jetzt an meine Kollegin ab.

Frau **Sabljo:** Ich beeile mich. - Ich möchte zu einigen Punkten ergänzen, die wir ausdrücklich unterstützten. Wir würden uns freuen, wenn sie in die Endfassung eingehen würden.

Grenzabstände: Niedersachsen ist das letzte Bundesland, das die Verringerung der Grenzabstände noch nicht eingeführt hat. Wir meinen, das wäre gerade auch im städtischen Kontext sehr angemessen, um Wohnraum durch Weiterentwicklung, Nachverdichtung und Ausnutzung von Lücken zu schaffen, wo es möglich ist.

Rettungswege: Darauf sind auch einige Vorredner eingegangen; wir möchten das unterstreichen. Die Erhöhung des Grenzwerts von 10 auf 30 Personen begrüßen wir; denn auch in der Hinsicht hinkt Niedersachsen der Musterbauordnung und auch den anderen Bundesländern hinterher. Dasselbe gilt für die Regelung zum zweiten Rettungsweg.

Wir schlagen vor, an dieser Stelle einen kleinen Punkt zu ergänzen: Bei vielen Wohnformen dienen sogenannte Laubengänge der Erschließung. Gemäß der Musterbauordnung dürfen die Umwehrungen - sprich: Geländer - offen sein, was ein viel freundlicheres Bild abgibt und die Laubengänge auch nicht so zugig erscheinen lässt. Das würde dem negativen Bild, das sie oftmals haben, entgegenwirken. Bis jetzt müssen die Umwehrungen der Laubengänge in Niedersachsen aber geschlossen sein.

Grundsätzlich möchte ich anmerken: Wenn es eine Regelung in der Musterbauordnung gibt, sollte die niedersächsische Regelung nicht strenger als jene sein, auch nicht strenger als die in den anderen Bundesländern. Ebenso würde ich einen Blick auf unsere europäischen Nachbarn richten. Vor diesem Hintergrund sollten einige niedersächsische Standards hinterfragt werden.

Zur Wahlmöglichkeit, auch das wurde heute schon mehrfach genannt: Es sollte auch für genehmigungsfreie Baumaßnahmen die Wahlmöglichkeit des Verfahrens geben. Das ist gerade für komplexe Vorhaben interessant, wo wir Planende die Kommunen und Bauverwaltungen als Partner sehen.

Bei der Genehmigungsfiktion sehen wir das genauso; auch das wurde schon mehrfach angesprochen. Manchmal ist man mit der Frist konfrontiert, innerhalb von drei Wochen dieses oder jenes nachzureichen. Manchmal rechnet man mit diesem Punkt nicht und muss seine Fachplaner im Projekt hinzuziehen. Aber manchmal ist dieser Zeitraum unpassend, zum Beispiel, weil der Bearbeiter gerade im Urlaub ist oder in einem anderen Projekt gebunden ist. Bei derartigen Dingen sollte man im Austausch bleiben können und nicht so förmlich sein.

Frau Dr. Schmitt war heute Morgen schon auf die Gebäudeklasse E eingegangen. Diese Regelungen unterstützen wir ausdrücklich. Was die Abweichungen von technischen Baubestimmungen - dieses Thema ist auf der Bundesebene angesiedelt - angeht, sind noch viele juristische Schritte zu gehen. Aber wir finden es gut, dass dieser Aspekt bereits jetzt in die NBauO aufgenommen wird. Damit wird ein Signal gesetzt, dass wir unsere Standards überdenken möchten und gemeinsam innovative Wege suchen - sowohl die Handwerkerschaft als auch wir praktizierende Architektinnen und Architekten und die dabei unterstützenden Ingenieurinnen und Ingenieure. Es geht auch darum, zu sehen: Was haben wir in den letzten Jahren quasi übertrieben? Wie finden wir gute neue Wohnmöglichkeiten? - Dass der Weg für diese Überlegungen geöffnet wird, ist gut. Das zeigen uns auch die anderen Bundesländer, die das Thema mutig angehen.

Es gibt einen Punkt, den wir nicht begrüßen: die Typengenehmigung. Wir sehen an der Stelle eine Ungleichbehandlung. Man kann ein Gebäude in einem anderen Bundesland genehmigen lassen, und es ist dann in Niedersachsen per se genehmigt. Dazu sollten wir noch einmal in einen Austausch treten.

Zu guter Letzt möchte ich die Diskussion zu städtebaulichen Verträgen aufgreifen. Es kam der Vorschlag, entsprechende Festlegungen in die Bebauungspläne zu übernehmen, wie auch zu Stellplätzen. Dazu verweisen wir auf unsere Erfahrungen und unseren Austausch mit den Kolleginnen und Kollegen, die an städtebaulichen Verträgen bzw. Bebauungsplänen arbeiten. Darin werden die Standards aus der NBauO zum Teil in hohem Maße überschritten. Dort wird ein Niveau gefordert, das weit über das GEG, weit über die Stellplatzsatzung und weit über andere Punkte hinausgeht. Man muss dazusagen: Da sitzen Personen im Rat, die manchmal wohl auch

persönliche Interessen verfolgen oder vielleicht nicht wissen, welche Auswirkungen das auf den Bau hat. Es wäre wichtig, dass wir im Zuge des weiteren Austauschs darüber nachdenken.

Die Standards abzusenken, wäre wichtig, auch in Bezug auf die Haustechnik usw. Vielleicht müssen wir das im nächsten Schritt aufnehmen.

Abg. **Christoph Bratmann** (SPD): Frau Ruf, Sie sind umfassend auf die Stellplatzpflicht eingegangen. Es ist deutlich geworden, dass das heute der Hauptkonflikt zwischen den kommunalen Spitzenverbänden und den meisten anderen Anzuhörenden ist. Nun ist der BDA - der Name sagt es - bundesweit aktiv. Die Kommunen haben ein Argument vorgetragen, das man wohl nicht so ganz von der Hand weisen kann: Alle reden von der Verkehrswende, aber die Zahl der Pkw in Niedersachsen sinkt nicht, sondern steigt weiter. Deshalb wird ein weiter zunehmender Parkdruck im öffentlichen Raum befürchtet.

Mich interessiert der Vergleich zu anderen Bundesländern oder Nachbarstaaten: Wie wird dort mit diesem Problem der Stellplatzpflicht umgegangen? Welche Lösungen gibt es dort? Was ist möglicherweise zukunftsweisend?

Abg. **Christian Frölich** (CDU): Zur Stellplatzpflicht haben Sie, Frau Ruf, ein Projekt in Hannover angeführt. Ich bin Kommunalpolitiker aus dem Speckgürtel von Göttingen. Dort haben wir eine ganz andere Situation. Dort besteht durch Nachverdichtungen im Ortskern starker Parkdruck im öffentlichen Raum, sodass wir dazu aus meiner Sicht auf jeden Fall eine Lösung finden müssen, damit sich die betroffenen Kommunen eigene Regelungen geben können.

Frau **Ruf:** In Bezug auf die Stellplatzpflicht gibt es keine Harmonisierung auf der Bundesebene. Berlin und Hamburg haben schon längst erkannt, dass es im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum - auch durch Nutzungsänderungen - zielführend ist, die Stellplatzpflicht aufzuheben. Und erfahrungsgemäß kann man sagen, dass Dinge, die in Berlin passieren, zehn Jahre später hier ankommen.

Das Thema ist im europäischen Ausland sehr, sehr unterschiedlich geregelt - die einen regeln es so, die anderen eben anders.

Die Landeshauptstadt Hannover hat nach meiner Erinnerung vor mittlerweile rund zwei Jahren eine Stellplatzsatzung beschlossen - das ist ein richtiger und guter Schritt -, weil sie erkannt hatte, dass die Praxis extrem schädlich ist, gerade auch mit Blick auf bezahlbaren Wohnraum. Auch Göttingen kann ich an der Stelle hervorheben: Noch vor Hannover war man dort an dem Punkt, mit einem Mobilitätskonzept Lösungen zu finden, die verträglich sind; hierzu könnte ich auch auf der Grundlage von Erfahrungen mit einem eigenen Projekt berichten.

Leider findet man dieses Augenmaß, diese Vernunft nicht in der Fläche wieder. Es gibt durchaus größere Städte, die in einer Innenstadtlage für ein Mikroappartment mit 35 oder 40 m² Wohnfläche eineinhalb Stellplätze fordern. Es hängt also nicht nur vom Willen der Verwaltung, sondern auch vom Willen der Politik vor Ort ab, was dort geschieht. Aber Sie als Landtagsabgeordnete werden die Leitplanken setzen, innerhalb derer wir arbeiten. Und wir sehen, dass sich dort in den letzten 10 oder 20 Jahren eine deutliche Verschlechterung der Situation ergeben hat.

Herr Frölich berichtete von einer anderen Situation. Unbestritten ist, dass der Pkw-Verkehr zunimmt. Mittlerweile gibt es zum Beispiel allein in Baden-Württemberg so viele Pkw wie in den

1960er-Jahren bundesweit. Das verdeutlicht die Dimension. Das ist aber kein Weg, der problemlos unendlich weiterbeschritten werden kann. Sicherlich kann man auf diesem Weg immer weiter gehen, aber dann muss man aufhören, darüber zu reden, dass bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden soll. Das ist der gesellschaftliche, ökonomische und politische Rückschluss daraus.

Wenn wir nicht zu Kompromissen in der Lage sind, befürchte ich, dass wir substantielle gesellschaftliche Probleme nicht beheben können. Wenn wir insofern feststellen, dass eine Regelung wirklichen Schaden anrichtet und die neuen Regelungen, die im Guten geschaffen worden sind, von Investoren missbraucht werden, dann muss man nachsteuern. Aber man muss nicht diese Verschärfungen - darum handelt es sich im Grunde genommen - vorauseilend beibehalten.

Abg. **Christian Frölich** (CDU): Ich habe einen Hinweis zu § 5 Abs. 4: Es wird angeregt, mit der Außenwandbekleidung 25 cm weit in den einzuhaltenden Grenzabstand hineingehen zu können. Ich habe kürzlich an einer Tagung über serielles Sanieren teilgenommen. Vorhin ist es schon einmal angeklungen. An der Stelle wird eigentlich ein größeres Maß benötigt. Bei seriellem Sanieren sprechen wir von Außenwandbekleidungen mit einer Mächtigkeit von 30 oder 35 cm.

Sie haben Bedenken zu Typengenehmigungen geäußert. Als eher kleiner Bauunternehmer habe ich da sicherlich gewisse Bedenken, glaube aber nicht, dass die Zahl der auf diese Weise umgesetzten Projekte eine ernstzunehmende Größe annehmen wird. Aber es ist eine Möglichkeit, Kosten zu sparen. Insofern kann ich mir in der Abwägung doch vorstellen, Typengenehmigungen zuzulassen.

Abg. **Reinhold Hilbers** (CDU): Ich möchte die Genehmigungsfiktion noch einmal ansprechen. An der Stelle wünschen Sie sich etwas mehr Flexibilität, dass man am Ende noch miteinander reden kann. Bitte konkretisieren Sie, wie so etwas aussehen könnte.

Die kommunalen Spitzenverbände haben ja gefordert, dass die Planer die Verantwortung übernehmen, wenn es eine Genehmigungsfiktion gibt. Wie stehen Sie mit Ihrem Verband dazu?

Frau **Ruf:** Was die Typengenehmigungen angeht - auch uns als BDA gefällt nicht alles an diesem Entwurf. Trotzdem werden wir darum kein Aufheben machen, weil wir diesen Entwurf insgesamt umgesetzt sehen möchten. Natürlich würden wir manche Details gerne anders geregelt sehen.

Insofern wäre eine andere Regelung hierzu schöner, aber das tragen wir mit. Wir werden sehen, ob sie Wildwuchs und Schaden verursacht - auch für unsere mittelständischen Unternehmen in Niedersachsen -, ober ob man das als Gesellschaft und Berufsstand vertragen und ertragen kann. Insofern sind wir guter Dinge.

Es ist jeder gefordert: Unsere Kommunen sind gefordert, wir Planer sind gefordert, auch hinsichtlich der Genehmigungsfiktion. Wir halten es für falsch, zu sagen: Naja, da sollen doch die Architekten die Verantwortung übernehmen, wenn sie den Mist haben wollen. - Das ist einfach falsch! An der Stelle tragen wir eine gemeinsame Verantwortung. Es kann nicht sein, dass sich eine Seite nach dem Motto „Dann ohne uns!“ zurückzieht. Die Kommunen stehen in der Pflicht. Die Kommunen haben auch die Verantwortung, diese Genehmigungsprozesse mitzutragen. Insofern halten wir nichts davon, diesen Austausch und auch die gemeinsame Verantwortung abzubrechen. Ich glaube, wir alle sind gefordert. Zum Beispiel sitzt dort drüben auch ein Vertreter

der Feuerwehr. Natürlich arbeiten wir eng mit der Feuerwehr zusammen, und das werden wir auch weiterhin machen - und das wollen wir auch. Insofern glauben wir, dass es gut und wichtig ist, dass wir diesen Austausch weiterhin pflegen, aber mit Augenmaß sehen, wo es wirklich Gefahren gibt und wann der Zeitpunkt erreicht ist, dass wir immer mehr und mehr und zu viel von den Gebäuden gewährleistet sehen wollen - in Neubau und Bestand, wohlgemerkt!

Frau **Sabljo:** Herr Hilbers, sie fragten zur Genehmigungsfiktion: Wenn wir in der Zusammenarbeit für diese Novelle eines gelernt haben, dann das: Man kann ein und denselben Satz eines Gesetzentwurfs *so* verstehen, und wenn man ihn anders betont, bedeutet der Text etwas anderes. Selbst in unserer Gruppe von rund 20 Personen hörten wir vonseiten des Ministeriums: Von uns war es *so* gedacht. - Und dann lesen wir dasselbe vor und erläutern, wie wir es bisher - anders - verstanden haben und wie es wohl auch in den Kommunen viele auf der Sachbearbeiterebene verstehen werden.

Damit sind wir bei der Frage dessen, was eventuell nachgereicht werden muss. Wir geben nach bestem Wissen und Gewissen einen - an die NBauO angepassten - Bauantrag in der Form ab, dass wir meinen, dass er zu lesen, zu verstehen und von daher auch zu genehmigen ist. Aber trotzdem gibt es dann die eine Sachbearbeiterin oder den anderen Sachbearbeiter, die diese Betonung anders verstehen und Forderungen erheben: Es müssen eineinhalb Stellplätze je Mikroapartment von 35 oder 40 m² in Sichtweite eines Hauptbahnhofs in einer größeren Stadt in Niedersachsen errichtet werden. - Die Begründung ist: Wenn ich Ihnen eine Abweichung genehmige, dann müsste ich doch allen eine Abweichung genehmigen; denn im Gesetz ist von ein bis zwei Stellplätzen die Rede - also bemessen wir eineinhalb Stellplätze. - Egal, wie groß die Wohnung ist!

Lassen Sie mich kurz ein Beispiel zu Standards benennen, durch das deutlich wird, dass da das Maß verloren gegangen ist. Als ich anfing, als Architektin zu arbeiten, war es Standard, 18 cm dicke Betondecken zu bauen. Das reichte damals für Statik und Schallschutz. Heute sind wir, wie Frau Dr. Schmitt berichtete, bei 26 cm angelangt. Und es ist nicht nur der Brandschutz, es ist auch der Schallschutz. Ein Kollege, mit dem wir sehr viel zusammenarbeiten, berichtete einmal von einer Einladung der Richter am Oberlandesgericht Lüneburg, um zu verdeutlichen, wie sich die Rechtsprechung auf das Bauen auswirkt. Nur 1 dB klingt nach so wenig, aber das bedingt mehrere Zentimeter Beton. Das heißt, die Lasten sind schwerer, die Decken und Wände werden dicker, ebenso die Fundamente. Und wenn man das alles zusammenrechnet, erkennt man mehr Material, mehr CO_2-Emissionen und höhere Kosten. Das ist völlig unökonomisch! Aber ist es so falsch, zu hören, dass es in einem Haus noch sonst jemanden gibt? - Das zieht sich so weiter.

Wir wissen immer nicht, welche Anforderung vielleicht später noch kommt. Das verlängert die Arbeit an einem Bauantrag. Ein offener Austausch - und wenn die Mitarbeiter genügend Zeit haben, in diesen Austausch zu gehen - ermöglicht, viel vorher zu regeln. Dann kommt man auch schnell zu einer Genehmigung.

Abg. **Omid Najafi** (AfD): Sie haben, was den Entfall der Stellplatzpflicht angeht, die Bundesländer Berlin und Hamburg mit Niedersachsen verglichen. Das bereitet mir doch Bauchschmerzen, weil es da ein paar wesentliche Unterschiede gibt: Niedersachsen ist im Gegensatz zu den beiden anderen Bundesländern ein Flächenland. - Kann das wirklich so von Berlin und Hamburg auf Niedersachsen übertragen werden?

Frau **Ruf:** Ich gehöre auch dem BDA-Bundesvorstand an, wo wir uns natürlich auch austauschen. Auch andere Bundesländer haben sich auf den Weg gemacht, diese Leitplanken für das Bauen deutlich zu reformieren. Wir in Niedersachsen sind da einen Schritt voraus. Ich hoffe, dass das so bleiben wird. Es gibt keinen Dissens, dass das, was momentan Grundlage des Bauens ist, auch mit Blick auf die Stellplätze nicht richtig ist bzw. zu Ergebnissen führt, die uns ökonomisch, ökologisch und sozial in Sackgassen führen. Insofern wird es auch in den anderen Bundesländern Bewegung geben.

Kann man Stadtstaaten mit einem Flächenland wie Niedersachsen vergleichen? Man kann sicherlich schon Hannover nicht mit Garbsen vergleichen, weil die Anbindung eine andere ist, weil die Pendlerströme unterschiedlich sind usw. Allerdings kann man niedersachsenweit feststellen, dass die Forderungen an Projekte massiv von Grundlagen abhängen, die teilweise nicht einleuchten. Ein Beispiel: In einer Kommune der Region Hannover sollen Seniorenwohnungen - betreutes Wohnen - entstehen. Eigentlich ist das eine gute Sache. Wir wollen Generationsförderung und dass die Menschen altersgerecht wohnen können, dass sie aus ihren großen Häusern ausziehen können, um sie dann vielleicht Familien zu überlassen usw. Aber es wird gefordert, pro Apartment im betreuten Wohnen eineinhalb Stellplätze zu errichten.

Die Bauträger und Investoren werden sicherlich nicht aufhören, Stellplätze zu bauen. Das ist auch richtig so! Es gibt Situationen, Nutzungen und Lagen, wo diese Stellplätze benötigt werden. Aus den Niederlanden habe ich gehört: Dort wird gebaut, was nicht verboten ist. - In Deutschland oder Niedersachsen dagegen werden oftmals schon eineinhalb Stellplätze pro Mikroapartment als guter Kompromiss angesehen. Das ist aber nicht der Fall.

Frau **Sabljo:** Eine Stiftung hat in einer Studie verschiedene Städte verglichen und untersucht, wie viele Autos auf einen Haushalt entfallen. Dort, wo Grundstücke durch den Nahverkehr gut erschlossen sind, ist die Anzahl der Autos pro Haushalt sehr gering. Aus unserer Erfahrung können wir berichten: Wer ein Einfamilienhaus baut, sorgt auch dafür, dass die zwei oder drei Autos des Haushalts auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden können. Dort lassen die Eigentümer das Auto nicht auf der Straße, ungeschützt vor Witterung, stehen.

Abg. **Frank Henning** (SPD): Auch mich treibt die Frage der Stellplatzpflicht noch um, da sich heute in dieser Hinsicht die Frontstellung „kommunale Spitzenverbände gegen den Rest der Welt“ ergibt; denn alle anderen Anzuhörenden waren ziemlich entspannt, was die Stellplatzfrage angeht.

Ich habe versucht, das für mich auszuwerten - vielleicht kommen Sie zu einem ähnlichen Ergebnis. Wenn ich die Sachlage richtig erfasst habe, dann ist der Entfall der Stellplatzpflicht eher ein Problem für die Ballungszentren wie in Hannover. Dort scheitern zum Beispiel Dachgeschossausbauten häufiger daran, dass in der eng bebauten Umgebung keine zusätzlichen Stellplätze mehr errichtet werden können - wenn nicht der Ablösebetrag gezahlt wird. Von daher werden in den Ballungszentren Ablösebeträge fällig, weil dort gar kein Platz ist, um Parkplätze zu bauen. Es ist also ein Trugschluss, wenn Herr Meyer vorträgt, dann würden weniger Parkplätze gebaut, sondern es geht um die Ablösebeträge.

Umgekehrt müsste es doch im ländlichen Raum ziemlich entspannt sein. Herr Meyer hat vorhin vorgetragen, dass dort der Bau von Einfamilienhäusern die vordringlichen Vorhaben sind. Dabei errichten auch nach meiner Erfahrung die Grundstückseigentümer die Einstellplätze auf ihren

Grundstücken. Und für die eher seltenen Zehnfamilienhäuser im ländlichen Raum wird man doch in der Regel Platz für Einstellplätze oder einen „Laternenparkplatz“ im öffentlichen Raum finden. Da ist es doch dann auch nicht so schlimm, wenn mal in einer Nebenstraße geparkt werden muss. Verstehe ich den ganzen Streit vor diesem Hintergrund so, dass der Entfall der Stellplatzpflicht ein Problem insbesondere für die Ballungszentren darstellt, wo mit der Sache nach meinem Eindruck entspannter umgegangen wird als im ländlichen Raum? Eigentlich könnte der ländliche Raum viel entspannter sein.

Abg. **Stefan Klein** (SPD): Wie schätzen Sie es ein, wenn sich Investoren im Geschosswohnungsbau engagieren, wo die Stellplätze einen größeren Kostenfaktor darstellen? Dort werden sie dann doch logischerweise weniger Parkplätze schaffen, um die Kosten zu vermindern. Wie werden diese Parkplätze, die dann ja wohl nicht für alle Anwohner ausreichen werden, vergeben? Werden die Parkplätze dann gegen einen Mietaufschlag mitvermietet? Oder müssen diejenigen, die das nicht zahlen können, an der Straße parken? Wie wird das im Geschosswohnungsbau, auch im ländlichen Raum, aussehen?

Frau **Ruf:** Selbstverständlich werden die Ballungsräume in dieser Frage deutlich anders unter Druck gesetzt als der ländliche Raum. Lassen Sie mich zwei Zahlen einführen:

In Uetze in der Region Hannover leben 145 Menschen/km². Der Anteil an Einfamilienhäusern ist dort überproportional hoch. Als Nächstes kommen die Zweifamilienhäuser. Außerdem gibt es in der Gemeinde rund 400 Einheiten, die drei und mehr Haushalte beherbergen. In der Landeshauptstadt liegt die Bevölkerungsdichte hingegen bei fast 2 700 Personen/km².

Das zeigt die Dimensionen und die Potenziale zum Beispiel durch einen Dachgeschossausbau oder auch durch eine Nutzungsänderung. Aus unserer Sicht ist es nicht richtig, das nur auf den Wohnungsbau zu beziehen. Grundsätzlich müssen wir uns die Frage stellen, was eigentlich mit all den leerstehenden Kaufhäusern und anderen Bürogebäuden, die ihre Nutzung verloren haben, passieren soll. Hiervon sind insbesondere die Ballungszentren betroffen.

Dort wird das Bauen teurer, auch über die zu zahlende Ablöse, sodass in der Konsequenz Bauvorhaben schlicht nicht umgesetzt werden - und wenn sie umgesetzt werden, dann zu Kosten, die eine bezahlbare Miete in weite Ferne rücken lassen. Mittlerweile liegen die Mieten in der Landeshauptstadt im Neubau bei 15 bis 18 Euro/m². Das muss man sich mal vor Augen halten!

Im ländlichen Raum wird das Problem kaum in der Art aufkommen; denn jemand, der sich ein Einfamilienhaus baut, wird sich so viele Stellplätze wie nötig - zwei, drei, fünf, sieben; was immer die Bauleitplanung und die GRZ zulässt - bauen. Der Bau von Stellplätzen soll ja nicht unterbunden werden, sondern wir möchten ermöglichen, dass bedarfsgerecht gebaut wird.

Ich hatte vorhin von dem Projekt für Hanova berichtet. Es ist ja egal, ob das kommunale Tochterunternehmen einen Ablösebetrag zahlen muss oder eine teure Tiefgarage bauen muss: Im Ergebnis wird kein bezahlbarer Wohnraum geschaffen. Wir hätten dort bezahlbaren Wohnraum schaffen können, hätten wir nicht 40 % der Baukosten in der Erde verbuddelt.

Herr Klein, ich wohne in der Südstadt in Hannover, wo es im Prinzip eine ähnliche Situation gibt. Dort gibt es Stadtteilgaragen, wo man sich einen Stellplatz mieten kann, die aber oft nicht beansprucht werden, weil man lieber günstiger im öffentlichen Straßenraum parkt. Aber die Kommunen sind ja auch bestrebt, die Städte weiterzuentwickeln, was man auch an der Diskussion hier

in Hannover sieht. Wozu führt das? - Auch in Zukunft wird sicherlich im öffentlichen Straßenraum geparkt; das wird man ja nicht unterbinden. Und wenn Sie sich fragen, ob der Dachgeschossausbau zustande kommt, wäre zu fragen, ob in jede Wohnung jemand mit Auto einzieht. Das geschieht in den zentralen Lagen wahrscheinlich eher nicht. Aber diese Potenziale bestehen vor allem in den Innenstädten, aber seltener im ländlichen Raum.

Wenn eine Familie, nachdem die Kinder ausgezogen sind, ein großes Einfamilienhaus so umbaut, dass darin dann zwei oder drei Wohneinheiten sind, ohne dass das Grundstück so groß ist, dass man auf ihm noch einen Stellplatz schaffen könnte - warum sollte man das nicht trotzdem befördern? Dann würde ein weiteres Auto auf der Straße stehen, wo ohnehin schon Autos stehen. Aber das richtet keinen effektiven Schaden an. Aber es richtet einen Schaden an, wenn diese Tür zur Schaffung von Wohnraum nicht geöffnet würde.

Frau **Sabljo:** Erstens. Ich möchte einen Punkt ergänzen, der vielen nicht bewusst ist: Es gibt viele Wohngebäude in der Innenstadt und den eher innenstadtnahen Bereichen, die auf kleinen Grundstücken stehen, die fast keine freien Flächen aufweisen. Denken Sie zum Beispiel an die gründerzeitlichen Gebäude. Wenn ein solches Gebäude aufgestockt, umgebaut oder dort der Dachraum ausgebaut wird, kommt die besondere Regelung zum Tragen, dass jede achte Wohnung barrierefrei gestaltet werden muss. Alle Stellplätze können abgelöst werden, nur die Stellplätze für die barrierefreie Wohnung nicht. Und wenn man die nicht ablösen kann, scheitert das Projekt. Dieses Problem haben einige Wohnungsgesellschaften in Hannover. Sie würden diese Gebäude weiter ausbauen oder aufstocken, was aber dazu führt, dass eine gewisse Anzahl von Wohnungen barrierefrei sein muss; und das funktioniert nicht.

Zweitens. Es wird oft über tote Innenstädte und Leerstand geklagt. Wenn eine Einzelhandelsladenfläche frei wird, der vorher gedanklich ein Stellplatz zugeordnet war, und diese dann gastronomisch genutzt werden soll, dann ist ein anderer Stellplatzschlüssel anzuwenden. Aber wo soll man diesen Stellplatz denn unterbringen? Denken Sie bitte zum Beispiel an die Altstadt in Hannover. Diese Läden stehen wegen solcher banalen Sachen leer! Sie stehen leer, weil das Baurecht Regelungen mit Anforderungen enthält, die nicht erfüllt werden können. Davon sind oft Start-ups betroffen. Ein neu gegründetes Unternehmen hat nicht das Kapital, um die Ablöse für zum Beispiel zehn Stellplätze zu zahlen, was dann in der Gastronomie oder in anderen Segmenten notwendig wäre.

Hinzu kommen neue Nutzungen, die gar nicht zu kategorisieren sind. Dann müssen wir lange mit den Behörden diskutieren, ob ein Mikrosportstudio als Sportstudio - mit eher vielen Stellplätzen - oder als Physiotherapiepraxis - mit geringeren Anforderungen - anzusehen ist. Immer wieder gibt es also Nutzungen, die nicht zuzuordnen sind, was es auch schwierig macht.

Abg. **Stefan Klein** (SPD): Ich fürchte, meine Frage ist nicht richtig angekommen. Zumindest in meinem Wahlkreis entstehen in Neubaugebieten nicht nur Eigenheime, sondern auch Geschosswohnungen. Nach dem NBank-Wohnungsmarktbericht besteht dort wohl auch der größte Bedarf. Wenn ein Investor dort ein Gebäude mit Wohnungen hinstellt, dann wird er auf der Grundlage der neuen Regelung weniger Parkplätze schaffen, um die Kosten zu reduzieren, als er es nach der jetzt geltenden Regelung tun müsste. Wird der Investor die Parkplätze dann auf der Fläche, die dem Gebäude zugeordnet ist, vermieten?

Frau **Sabljo:** Schon heute ist es die gängige Praxis, dass Stellplätze, die zusammen mit einem Wohngebäude errichtet werden, verkauft oder vermietet werden; sie werden nicht einfach zur Verfügung gestellt. Der Investor wird überlegen, welche Art von Wohnungen gebaut werden sollen: Apartments für Studierende? Mikrowohnungen für Senioren oder anderes? Auf dieser Grundlage wird er bewerten, ob Stellplätze für die Verkaufbarkeit bzw. Vermietbarkeit hergestellt werden müssen - die würden dann verkauft oder vermietet werden - oder ob er es unterlässt, weil sich das Projekt an eine andere Zielgruppe richtet. In diesem Fall würden nach der heutigen Regelung Stellplätze gebaut, aber nicht genutzt. Genau das ist es, was uns in der Südstadt in Hannover passiert ist: Die Stellplätze wurden errichtet, aber sie werden weder vermietet noch verkauft.

Ich gehe nicht davon aus, dass plötzlich keine Stellplätze mehr gebaut werden, weil es auch in Zukunft Wohnungstypologien geben wird, für die Stellplätze benötigt werden wird.

Bund Deutscher Baumeister - Landesverband Niedersachsen e. V.

Schriftliche Stellungnahme: Vorlage 7

Frau **von Heeren:** Der Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure (BDB) vertritt bundesweit gut 9 000 Planer*innen der gesammelten Fachrichtungen des Bauwesens: Architekt*innen, Landschaftsarchitekt*innen, Innenarchitekt*innen, Stadtplaner*innen, Tragwerksplaner*innen und Bauingenieur*innen sowie Gebäudetechniker*innen. In dieser Konstellation sind Mitglieder des BDB im Gegensatz zu anderen Berufsverbänden interdisziplinär und auf allen Ebenen der Bautätigkeit - als Büroinhaber, als Freiberufler, als baugewerbliche Unternehmer, als Angestellte, als Verbeamtete zum Beispiel auch in den Bauaufsichtsbehörden, in Forschung und Lehre und als Studierende - mit den Themen des Bauens beschäftigt. Der BDB ist damit der größte Zusammenschluss dieser Berufsgruppen in Deutschland.

Der BDB war an den Abstimmungsprozessen zwischen der Architektenkammer und den Berufsverbänden im Rahmen der Stellungnahmen und an der vom Wirtschaftsministerium initiierten Workshopreihe „Fallbeispiele“ zur Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) personell intensiv beteiligt. In der Workshopreihe „Fallbeispiele“ haben sich Vertreter*innen der Abteilung „Städtebau und Wohnen“ des Wirtschaftsministeriums, der Architektenkammer und der Bauaufsicht der Landeshauptstadt sowie Vertreter*innen aus der Praxis - Architekt*innen, Projektentwickler*innen, Bauherr*innen, Fachplaner*innen Bauphysik und Brandschutz - in vier großen Workshops, mehreren kleineren Arbeitsrunden und einer Besichtigung in Wolfsburg intensiv mit der NBauO auseinandergesetzt.

Anhand ausgewählter Bestandsprojekte haben wir die Problempunkte der aktuellen NBauO diskutiert; Frau Sabljo hat es angesprochen. Wir haben insbesondere die Thematik besprochen, was wir uns von der Gesetzgebung wünschen und was am Ende dabei herauskommt. Wir haben also die Intention der Gesetzgebung den Problemen und Hindernissen für die Baugenehmigung und die Umsetzung in der Praxis gegenübergestellt und bewertet. Dieser Prozess war für alle Beteiligten intensiv, aber auch sehr lehrreich. Wir hoffen, dass die Umsetzung der vorgelegten

Novelle der NBauO erfolgreich sein wird. Wir danken dem Ministerium und seiner Abteilungsleiterin, Frau Nöthel, für die Initiative und dafür, dass wir Praktiker*innen unsere Erfahrungen und unsere Expertise in die Vorarbeiten zum Gesetzgebungsverfahren einbringen durften.

Ich beispielsweise bin als Architektin mit den Schwerpunkten Energieberatung, Bauphysik und Nachhaltigkeit sowie als Bauherrin des „Fallbeispiel"-Projektes in der Mittelstraße gehört worden. Ich lade Sie alle ein: Gehen Sie in der Mittagspause mal in die Mittelstraße - das ist fußläufig gut zu erreichen - und gucken Sie sich das Gebäude an, das wir unseren Diskussionen zugrunde gelegt haben! Das ist momentan eine sehr spannende Baustelle gegenüber einem Kindergarten, nicht zu verfehlen. Wir haben uns intensiv und weiterführend darüber ausgetauscht.

Wichtig war, dass wir uns im Rahmen der Workshops auf einen Leitgedanken einigen konnten, der Motivation für die Überarbeitung des Gesetzes werden sollte: Das Gebäude muss nach dem Umbau nicht mehr können als vorher, außer CO_2-Einsparung.

Wir finden viele, wenn auch nicht alle der von uns erarbeiteten Punkte in der vorliegenden Novelle wieder. Insgesamt unterstützt der BDB daher den Gesetzentwurf und insbesondere die Stellungnahme der Architektenkammer Niedersachsen, die auf die einzelnen Themen detailliert eingegangen ist. Es wird ausdrücklich begrüßt, mit den von der Landesregierung vorgeschlagenen Änderungen das Bauen im Bestand zu erleichtern und eine weitreichende Unterstützung bei der Erhaltung des Gebäudebestandes zu ermöglichen. Es geht uns um die Fokussierung des Bausektors auf Klimaschutz und Biodiversität und damit um den Erhalt der Gebäudesubstanz. Zugleich gilt es, mit den vorgeschlagenen Maßnahmen den von der Gesellschaft dringend benötigten kostengünstigen Wohnraum anbieten zu können. Wir bewerten den Klimaschutz als oberstes Schutzziel und sehen es als dringend erforderlich an, dieses Schutzziel den anderen Schutzzielen voranzustellen und überzuordnen. Das heißt, dass andere Schutzziele gegenüber dem Klimaschutz abzuwägen und unterzuordnen sind, wenn Zielkonflikte herrschen.

Der Gebäudesektor verantwortet ca. 40 % der Treibhausgasemissionen, er verbraucht 90 % der mineralischen Rohstoffe und erzeugt ca. 55 % des Abfallaufkommens. Täglich werden 52 ha versiegelt. Die Bedeutung des Gebäudesektors für die Umweltbelastung ist wesentlich. Er stellt daher einen großen Einflussbereich dar. Die Gesetzgebung sollte in allen Belangen dieser besonderen Verantwortung Rechnung tragen. Die Dringlichkeit des Handelns ergibt sich aus dem 1,5-Grad-Ziel der Pariser Klimakonferenz, die auch für den Gebäudebestand eine CO_2-Neutralität fordert.

Deutschland hat vereinbart, bis 2045 klimaneutral zu werden. Niedersachsen will bis 2040 dieses Ziel erreichen, die Region Hannover gar bis 2035. Letzteres ist gemäß den jüngsten Studien bei den derzeitigen Maßnahmen, Gesetzen und Verordnungen schon gar nicht mehr erreichbar. Gleichzeitig sind die Folgen des Klimawandels auch hierzulande immer öfter spürbar.

Richtig ist, dass es Sektoren wie beispielsweise den Verkehr gibt, auf den die kommunale Ebene geringen Einfluss hat und auf den auch die Landesebene einen schwächeren Einfluss als die Bundesebene hat.

Aufgrund der eben dargelegten Beiträge des Gebäude- und Bausektors zum Klimawandel wird jedoch deutlich, dass der Bauordnung eine besondere Bedeutung zukommt. Nicht Bundesgesetze, sondern die Landesbauordnungen bestimmen darüber, wie in den Bundesländern und

damit in Deutschland gebaut wird. Sie als Parlamentarier stimmen jetzt darüber ab, welche Weichen hin zur Klimaneutralität gestellt werden. Das, was jetzt in Gesetze gegossen wird, zeigt seine Wirkung in den nächsten Jahren und wirkt über lange Zeiträume hinaus.

Unter Berücksichtigung der kurzen Zeit, die uns zum Einhalten unseres CO_2-Budgets hinsichtlich der Einhaltung des 1,5-Grad-Ziels und auch der politisch vereinbarten Ziele noch bleibt, ist es besonders wichtig, jetzt mit einer ambitionierten und zukunftsweisenden Bauordnung die Basis zu schaffen und die Bauwende einzuleiten. Wir müssen zuerst das umsetzen, was besonders viel für den Klimaschutz bringt, also Abrisse verhindern und gleichzeitig ermöglichen, dass Bestandsbauten klimaschonend, zukunftsweisend und kostengünstig umgebaut, saniert und erweitert werden können. Das sind Maßnahmen, die durch Vereinfachungen Kosten senken und gleichzeitig viel bewirken.

Mit einer Novelle der NBauO, die den Klimaschutz als Hauptaufgabe anerkennt und umsetzt, hat das Land Niedersachsen die Möglichkeit, dieser Dringlichkeit gerecht zu werden und zukunftsweisend die Rahmenbedingung zu schaffen, um das Erreichen der vereinbarten und erforderlichen Ziele zu ermöglichen. Niedersachsen kann so auf dem Weg zur Bauwende Vorbild für alle anderen Bundesländer und Vorreiter für Klimaschutz in der Landesbauordnung werden und auch ein Zeichen Richtung Berlin setzen.

Der BDB begrüßt und unterstützt uneingeschränkt die Leitidee der Gesetzesnovelle, die im Rahmen des Workshops formuliert wurde: Das Gebäude muss nach dem Umbau nicht mehr können als vorher, außer CO_2-Einsparung.

Um diesem Leitgedanken Rechnung zu tragen, sind die Vereinfachungen für Bestandsgebäude nicht nur auf den Wohnungsbau - es ist heute schon mehrfach gesagt worden -, sondern auch auf Sonderbauten anzuwenden, sofern der Schutz vulnerabler Gruppen in Abwägung der Schutzziele gewährleistet werden kann. Die Architektenkammer hat sehr viel detaillierter dargestellt, auf welche Gruppen man sich da beziehen kann.

Einige Punkte sind uns besonders wichtig:

§ 85 a unterstützen wir uneingeschränkt, da er Umbaumaßnahmen deutlich erleichtert. Er sollte auch für Sonderbauten gelten; ich habe es schon angesprochen. Die Verknüpfung des § 85 a mit dem Mitteilungsverfahren nach § 62 lehnen wir ab. Wir regen ausdrücklich an, die Erleichterungen für den Gebäudebestand unabhängig von Genehmigungsverfahren zu ermöglichen. Mindestens muss ein Wechsel aus dem Mitteilungsverfahren in ein anderes Genehmigungsverfahren möglich sein - auch darüber ist heute schon viel gesprochen worden -, wenn die Komplexität des Bauvorhabens dies erforderlich macht.

Mit der Implementierung des § 85 a in § 62 muss einhergehen, dass eine Beteiligung der Bauaufsichtsbehörden zum Schutz der Allgemeinheit sichergestellt wird. Die partnerschaftliche Mitwirkung der Bauaufsichtsbehörden ist auch ohne Bauantragsverfahren im Sinne des § 58 zu gewährleisten. Ein Wechsel der Verfahren, wie er in Nordrhein-Westfalen seit dem 1. Januar dieses Jahres in der neuen Bauordnung umgesetzt ist, sollte hier auch formuliert werden.

Zudem unterstützen wir die Forderung unserer Kolleg*innen aus der Innenarchitektur, in den §§ 62 und 85 a - Mitteilungsverfahren - die Innenarchitekt*innen als Entwurfsverfasser*innen mit einzuschließen. Der Ausschluss dieser Berufsgruppe in dem aktuellen vorliegenden Entwurf

stellt ein Berufsverbot dar und gefährdet eine ganze Berufsgruppe, die einen wichtigen Beitrag zum Umbau von Bestandsgebäuden leistet. Gerade für kleinere Umbauvorhaben brauchen wir die Expertise der Innenarchitekt*innen, um die Anzahl der Bauvorhaben zu bewältigen und die Baubehörden zu entlasten. Der bdia hat hierzu eine eigene Stellungnahme (Vorlage 2) vorgelegt, um deren Beachtung wir bitten.

Uns ist bewusst, dass unser Berufsstand mit der Implementierung von § 85 a in das Mitteilungsverfahren eine Vorreiterrolle übernimmt, um die Schutzziele entsprechend der Priorisierung umsetzen zu können. Dennoch ist es auf Dauer nicht akzeptabel, dass ein einzelner Berufsstand hier einseitig in die Verantwortung genommen wird. Daher ist die Beteiligung der öffentlichen Hand und damit der ganzen Gesellschaft im Sinne des § 58 unbedingt sicherzustellen. Wir fordern einen Evaluierungsprozess der entschlackten Herangehensweise - wie er auch schon angekündigt ist -, um alle am Bau Beteiligten wieder in die Verantwortung nehmen zu können. Die Streichung von § 62 Abs. 10 muss zurückgenommen werden, um die Baubehörden insbesondere bei komplexen Verfahren im Genehmigungsverfahren hinzuziehen zu können.

Zu § 60: Abriss darf grundsätzlich nicht mehr genehmigungsfrei sein. Ein Abrissverlangen sollte generell prüfpflichtig sein, wobei darzulegen ist, aus welchen Gründen eine Sanierung, eine Umnutzung oder ein Umbau nicht möglich ist. Die Einführung eines Abrissprüfverfahrens muss gegebenenfalls schrittweise erfolgen, von der verbindlichen Abrissanzeige im ersten Schritt - mit Angabe der geplanten Abrissmaterialien, die einer Weiternutzung im Kreislauf zur Verfügung zu stellen sind, Materialkataster und Veröffentlichung von Abrissbestrebungen - über die Pflicht zur Ökobilanzierung von Abrissen - CO_2-Berechnung und Darlegung der Umweltwirkung der Beseitigung des Gebäudes - hin zu Abrissanträgen und zur Bepreisung der CO_2-Folgen von Abrissen mit einem CO_2-Preis, der die Kosten des Abrisses und der Vernichtung grauer Energie reell abbildet. So können Umbauprojekt konkurrenzfähig gegenüber Abriss- und Neubauprojekten diskutiert werden. Zudem wird das öffentliche Interesse am Erhalt der grauen Energie und der „goldenen Energie“ des Gebäudebestandes - also der gewachsenen Strukturen, der Identität, der Baukultur und des sozialen Umfelds - gewahrt. Wenn wir den Abriss nicht anders regeln, werden wir die Potenziale des Bestandes nicht vollumfänglich ausschöpfen können. Das ist aus unserer Sicht ein ganz wesentlicher Punkt.

Insgesamt hoffen wir, dass die neue NBauO als „Umbauordnung“ schnellstmöglich in Kraft tritt und auch zeitnah evaluiert und nachgeschärft wird. Hierfür bieten wir als Berufsverband BDB gerne wieder unsere aktive Mitarbeit an und bringen gerne wieder Erfahrungen aus der Praxis mit ins Verfahren.

Wir bitten Sie als Parlamentarier, für die Novelle der NBauO zu stimmen und hier den Wandel hin zur Aktivierung des Gebäudebestandes als wichtigen Baustein des Klimaschutzes in Gang zu setzen.

Abg. **Christian Frölich** (CDU): Bei mir als Bauunternehmer gingen die roten Lampen an, als Sie die Pflichten bezüglich der Abrissgenehmigung aufzählten. Das erzeugt wirklich Bürokratie. Wir versuchen hier gerade, Bürokratie abzubauen, und Sie machen da ein neues Fass auf. Ich kann Ihnen darin folgen, dass man erst einmal eine verbindliche Abrissanzeige erstellen muss. Vielleicht kann man darin auch das eine oder andere zu Materialien sagen. Aber der Reigen, den Sie gerade nannten, war deutlich länger. Das kann perspektivisch, wenn die digitalen Voraussetzungen dafür geschaffen sind, ein Ziel sein. Aber aktuell ist das für uns keine Option.

Abg. **Heiko Sachtleben** (GRÜNE): Frau von Heeren, ich als Grüner unterstütze natürlich die Vision, die Sie eben beschrieben haben. Aber ich sehe auch den bürokratischen Aufwand, den wir mit einer Abrissgenehmigungspflicht verursachen würden. Nichtsdestoweniger sehe ich die Notwendigkeit, einen Überblick über Abrisse zu gewinnen oder zumindest den Nebel darüber zu lichten. Gibt es nach Ihrer Einschätzung und Erfahrung sinnvolle Möglichkeiten, sich stufenweise dem Dunkelfeld Abriss zu nähern? Ein Abrisskataster, eine Abrissanzeige ohne Genehmigungspflicht? Wir müssen irgendwann anfangen, valide zu erfassen, was da passiert.

Frau **von Heeren:** Man muss diesen Apparat natürlich schrittweise in Gang setzen. Das muss step by step erarbeitet werden. Aber wir müssen kreislaufgerecht bauen, und um kreislaufgerecht bauen zu können, müssen wir wissen, was für Materialien in Gebäuden vorhanden sind. Urban Mining - Gebäude als Kaufhäuser für Baumaterialien zu nutzen - ist sonst überhaupt nicht möglich. Deshalb ist ein Materialkataster notwendig. Das erst einmal zu erlangen, macht viel Arbeit, das ist viel Bürokratie. Aber wenn wir die Forderung nach kreislaufgerechtem Bauen ernst nehmen - und das müssen wir, weil uns die Ressourcen ausgehen -, dann müssen wir diese Kenntnis erlangen. Diese Strukturen müssen aufgebaut werden.

Der erste Schritt wäre, dass man jeden Abriss anzeigen muss. Denn nur dann besteht für Planende die Chance, Material zu gewinnen, das in einem anderen Gebäude - vielleicht in einem anderen Stadtteil - verbaut werden kann.

Wir haben am Kronsberg zusammen mit der Firma Gundlach das Recyclinghaus gebaut. Da ist dieser Weg einmal gegangen worden. Wir haben versucht, wie ein Gebäude aus gebrauchten Bauteilen und Materialien errichtet werden kann. Das hat funktioniert, weil die Firma Gundlach über viele Gebäude im eigenen Bestand verfügt und weiß, wo sie etwas abreißt und wo dabei welche Materialien frei werden.

Jeder andere Bauwillige hat gar keine Chance. Woher soll er wissen, wo etwas abgerissen wird? Es besteht ja nicht einmal eine Anzeigepflicht. Das Statistische Landesamt weiß nicht, wie viele Gebäude in Niedersachsen pro Jahr abgerissen werden. Es gibt nur Dunkelziffern.

Auf dem Wege einer freiwilligen Initiative gibt es jetzt einen Abriss-Atlas, in dem Abrisse dokumentiert werden. Aber das sind Gebäude, die bereits abgerissen wurden. Da ist der Drops schon gelutscht, wie man so schön sagt. Wir müssen das vorher wissen, um das Materialpotenzial in Planungsprozesse implementieren zu können.

Auch wenn das bürokratisch ist, wenn man diese Strukturen irgendwie schaffen muss: Wir haben eigentlich keine Alternative. Sonst geht dieses Potenzial an Material, an gebundenem CO_2 auf eine Deponie, und wir als Gesellschaft müssen die Folgen bezahlen. Es ist also am Ende ein gesellschaftliches Problem. Deswegen glaube ich, dass es wichtig wäre, diese Strukturen vorzubereiten. Der erste Schritt wäre eine Abrissanzeige. Im Moment sind Abrissvorhaben nicht anzeigepflichtig.

Abg. **Christian Frölich** (CDU): Ich gebe Ihnen vollkommen recht. Aber wenn wir uns auf den Weg zu einer „Umbauordnung“ machen, werden wir zukünftig nicht mehr so viel Abrissmaterial für eine Kreislaufwirtschaft zur Verfügung haben. Wenn wir die Gebäude nämlich stehen lassen, dann steht das Material nicht zur Verfügung.

Wenn es um die Wiederverwendung dieser Materialien geht, dann sollten wir uns aber auch einmal über Grenzwerte unterhalten. Die stehen uns nämlich in vielen Fällen im Weg. Solange wir dieses Thema - ich sage nur: Mantelverordnung, Bauproduktenverordnung, Ersatzbaustoffverordnung und all diese Geschichten - nicht angehen, können wir diese Materialien, die wirklich Wertstoffe sind, nicht in den Kreislauf zurückführen.

Frau **von Heeren:** Ich möchte dem vollumfänglich beipflichten. Das ist ein erster Schritt. Aber wie gesagt, wir brauchen die Kenntnis über die Materialien.

Eine Sache möchte ich ergänzen: Sie haben recht, in der „Umbauordnung“ werden wir hoffentlich nicht mehr so viel Totalabriss haben. Aber natürlich werden immer wieder Gebäude umgebaut werden. Auch da fallen Materialien an. Es ist nicht immer das ganze Gebäude, aber Komponenten aus dem Gebäude kann man wiederverwenden, weiterverwenden. Da gibt es eine Abstufung, in welcher Qualität das geht. Das Wiederaufbereiten und das direkte Wiederverwenden müssen wir einfach möglich machen.

Der erste Schritt ist wichtig: Wir müssen die Kenntnis über die Abrissvorhaben bekommen.

Bauindustrieverband Niedersachsen-Bremen e. V.

Schriftliche Stellungnahme: Vorlage 8

RA **Makko:** Die Bauindustrie ist für den Entwurf der neuen Niedersächsischen Bauordnung! So, wie er dasteht, ist er ein mutiger Entwurf, der uns baupolitisch weiterbringt. Unser Appell ist, diesen Entwurf auch so zu verabschieden.

„Wir müssen anders bauen, sonst bauen wir bald gar nicht mehr“, hat Dietmar Walberg unlängst bei einem Wohnungsbaukongress gesagt. Das ist richtig. Wir sind unfassbar komplex und kompliziert geworden. Das, was Niedersachsen hier vorhat, ist ein Leuchtturm der Baupolitik, den wir dringend brauchen. Das ist lange überfällig!

Die Bauindustrie baut, die Menschen wohnen. Wir haben ein Wohnraumproblem nicht nur in Niedersachsen. Wir haben Fachkräftemangel allenthalben. Wenn wir neue Fachkräfte einstellen wollen, brauchen wir Wohnraum. Der Kreis schließt sich und man weiß gar nicht, wo man in die Speichen greifen soll. Der beste Weg ist, mehr Wohnraum zu schaffen.

Es gibt keinen einzigen Hebel, der alles bewegt, sondern viele kleine Mosaiksteinchen, die ineinandergreifen müssen, um ein gutes Gesamtbild zu ergeben. Wichtig - wirklich wichtig - ist es, dass wir ins Bauen kommen und jeden Beitrag dazu leisten.

Was kann Niedersachsen tun? Zum Beispiel die neue Niedersächsische Bauordnung verabschieden als einen wichtigen Schritt in die richtige Richtung! Deshalb herzlichen Dank an die Verwaltung. Das sind sehr gute Vorarbeiten im Bündnis für bezahlbares Wohnen gewesen. Wenn wir abstimmen dürften, wir wären dafür!

Tiny House Verband e. V.

Schriftliche Stellungnahme: Vorlage 15

RA **Zimmermann:** Der Tiny House Verband hat eine Stellungnahme verfasst. Deshalb kann ich mich kurzfassen. Der Tiny House Verband besteht aus ganz verschiedenen Mitgliedern, die Freude an Tiny-Häusern haben. Ich bin bei uns tatsächlich der einzige Jurist. Wir haben ein paar Architekten, ein paar Inhaber von Schreinerbetrieben und Zimmereien sowie Bauunternehmer, die sich rundum mit Tiny-Häusern befassen - sie bauen und vermarkten.

Um das Ergebnis vorwegzunehmen. Wir waren ganz angetan von dem Gesetzentwurf. Wir hatten intern schon besprochen, wie unsere Stellungnahme aussehen könnte - ob es unglaublich schlau sei, als Verband zu sagen, dass man sehr zufrieden sei, oder ob wir noch mehr fordern sollten. Aber: Wir sind zufrieden.

Letztendlich sind es zwei Paragrafen, die uns erfreut haben. Dabei handelt es sich zum einen um § 85 b, der neu eingeführt werden soll. Demnach wird ein gewisser Bestandsschutz für Tiny-Häuser bzw. mobile Häuser - der Begriff „Tiny-Häuser“ bzw. „Tiny Houses“ ist nicht geschützt - etabliert. Es ist erfreulich, dass ich, wenn ich das Tiny House dazu nutze, wozu es eventuell auch einmal gebraucht wird, nämlich, dass ich es auf einen Anhänger spanne oder an die Anhängerkupplung des Autos hänge, um von einer Kommune zu einer anderen Kommune zu ziehen, nicht an die Bausatzung der jeweiligen neuen Wohnsitzgemeinde gebunden bin und nicht alles wieder umbauen muss.

Insbesondere hat diejenigen, die Tiny-Häuser bauen und verkaufen, die Innovationsklausel in § 66 gefreut, durch die nach unserem Dafürhalten der Weg für den Gebäudetyp E - wir haben diesen Gebäudetyp in Anlehnung an die Bayerische Architektenkammer so genannt - geebnet ist. Dementsprechend können Abweichungen von den Regelungen der Bauordnung zugelassen werden, wenn kein krasser Gegensatz zur Bauordnung festgestellt werden kann. Das heißt, es gibt hier kein Ermessen der Behörden, zu entscheiden, ob sie das gut oder nicht gut finden, sondern das Tiny House ist zuzulassen. Und letztendlich ist das auch gerichtlich überprüfbar, was mich als Jurist natürlich freut.

Von daher „Daumen hoch“ von unserer Seite! Wir sind sehr zufrieden.

Abg. **Christian Frölich** (CDU): Mit Blick auf den neuen § 85 b interessiert mich, ob Sie als Tiny House Verband mit dem angegebenen Bruttorauminhalt von 75 m^3 zurechtkommen. Es gibt durchaus auch etwas größere Tiny-Häuser, die diese Kubator vielleicht überschreiten. Sehen Sie hier Nachbesserungsbedarf?

Glauben Sie - mit Blick auf das Stichwort „Umkehr der Beweislast“, dass die Innovationsklausel überhaupt anwendbar ist? Meistens handelt es sich ja um private Bauherren. Ich sehe rechtlich große Probleme, auf der Grundlage mit privaten Bauherren Verträge zu schließen.

RA **Zimmermann:** Gestatten Sie mir, zunächst die Frage zu § 85 b zu beantworten. Wir sind mit den 75 m^3 eigentlich recht zufrieden, wenngleich auch darüber diskutiert wird. Es gibt verschiedene Zahlen. Irgendwo muss aber eine Grenze gezogen werden, sonst handelt es sich um ein normal großes Haus und kein Tiny House. Es wird darüber diskutiert, zwei Tiny Houses aneinanderzubauen. Wir sind aber der Meinung, dass wir mit den 75 m^3 ganz gut bedient sind.

Die zweite Frage nach der Beweislastumkehr habe ich nicht richtig verstanden. Was meinen Sie damit?

Abg. **Christian Frölich** (CDU): Aus meiner Sicht dient diese Klausel im Grunde genommen eher dazu, dass der Planer dann, wenn der Bauherr fachkundig ist, mit dem Bauherrn vereinbaren kann, etwas mit reduzierten Standards umzusetzen. Der private Bauherr, der nicht fachkundig ist, wird in Gänze nicht abschätzen können, dass ihm vielleicht ein Tiny House verkauft wird, das vielleicht einen geringeren Bandquerschnitt hat, und wird dann, wenn es ihm gewahr wird, auf den Unternehmer zukommen und von ihm Schadenersatz fordern.

RA **Zimmermann:** Das ist zumindest aktuell das große Problem, das auch ich aus der Praxis kenne, gerade wenn es darum geht, wozu die Tiny-Häuser genutzt werden. Letztendlich haben wir es ganz oft mit Kaufverträgen zu tun. Diese Häuser werden von Zimmerleuten gebaut. Wenn sie auf Bestellung gebaut werden, gibt es Werklieferungsverträge. Also ist auch hier das Kaufrecht anwendbar. Letztendlich müsste jeder Verkäufer bzw. Erbauer eines Tiny House, das er ausliefert, seinen Kunden fragen, wozu dieser es nutzen will. Aber der Verkäufer bzw. Erbauer muss schon danach fragen. Oftmals wird nicht gefragt. Das ist dann ein Problem. Wenn jemand sagt, dass er ein Tiny House haben möchte, aber gar kein Wort darüber fällt, wozu das Tiny House genutzt werden soll und wo es hingestellt werden soll, entsteht ein Haftungsproblem. Dieses Problem ist gerade sehr aktuell - dass angegeben wird, dass das Tiny House dauerhaft bewohnt werden soll. Dadurch entsteht den Unternehmen ein großes Problem. Wir sehen hierin eine gute Möglichkeit darin, dass ein Genehmigungsprozess durchlaufen wird und danach abgewartet werden muss, ob die Behörde die Genehmigung erteilt oder nicht erteilt, also dass ein Automatismus erzeugt wird.

Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e. V. (DIvB)

Schriftliche Stellungnahme: Vorlage 5

Anwesend:

- *Herr Haas, Geschäftsführer*
- *Herr Abraham, Architekt, Sachverständiger für vorbeugenden Brandschutz*

Herr **Abraham:** Besten Dank, dass Sie mir heute Gelegenheit gegeben haben, im Rahmen dieser Anhörung zur Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung vorzusprechen. Ich bitte, Herrn Roman Rupp zu entschuldigen; er musste seine Teilnahme krankheitsbedingt absagen.

Ich bin seit mehr als 40 Tagen als Architekt tätig und Sachverständiger für vorbeugenden Brandschutz. Darüber hinaus konnte ich als geladener Experte auch schon bei der letzten großen Novellierung der NBauO Gesetzesänderungen initiieren. Ferner leite ich die Arbeitsgruppe „Umbauordnung“ des Deutschen Instituts für vorbeugenden Brandschutz, dem es ein Herzensanliegen ist, an der Schaffung geeigneter gesetzlicher Rahmenbedingungen mitzuwirken. Hierzu gehört auch der angemessene Umgang mit dem Gebäudebestand, wenn wir das angestrebte Ziel von jährlich 400 000 zusätzlichen Wohnungen erreichen wollen.

Sicherlich ist die Novellierung der NBauO ein großer Wurf hin zu einem angemessenen Umgang mit dem Bestand, an dem sich andere Bundesländer künftig messen mögen. Auf der anderen Seite hat auch dieser Entwurf immer noch typisch niedersächsische Unklarheiten, die in anderen Bundesländern nur Kopfschütteln verursachen und bewirken, dass wir hier in Niedersachsen seit Jahren sozusagen mit angezogener Handbremse fahren. Zu dieser Thematik hat das DIvB eine 42-seitige Stellungnahme mitzahlreichen Fallbeispielen eingereicht. Diese findet sich leider nicht in dem vorliegenden Gesetzentwurf wieder, weshalb ich Ihnen heute unsere wichtigsten Ansatzpunkte für ein schnelleres Bauen im Bestand erläutern möchte.

Ich beschränke mich daher auf den Schlüsselparagrafen, § 33 Abs. 2 Satz 3, den § 69 Abs. 2 Satz 3 und den § 85 Abs. 3 NBauO.

Es sind vor allen Dingen die Wechselwirkungen zwischen diesen Paragrafen, die aus jedem noch so einfachen Verfahren schnell ein kompliziertes Verfahren machen und die Schaffung dringend benötigten Wohnraums erschweren. So geht es bei § 33 unter anderem um die Zulässigkeit der Rettung über Geräte der Feuerwehr. Hiernach kann der zweite Rettungsweg sowohl über eine notwendige Treppe als auch über eine mit den Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit führen. Das ist so in der Musterbauordnung und in sämtlichen anderen Landesbauordnungen geregelt. Die Zulässigkeit beschränkt sich in diesen Ländern auf die schlichte Beantwortung folgender Fragen: Erstens. Gibt es eine anleiterbare Stelle? Ja/Nein. Zweitens. Verfügt die Feuerwehr über geeignetes Gerät? Ja/Nein.

Die Bauordnung Niedersachsens weicht jedoch deutlich davon ab und benennt seit 2012 die Zahl „10“ - vielleicht künftig die Zahl „30“ -, welche - und das ist von entscheidender Bedeutung - weit unterhalb von Sonderbautatbeständen liegt. Sonderbauten sind Schulen, Verkaufsstätten, Versammlungsstätten, Hochhäuser und Räume mit mehr als 100 Personen - § 2 Abs. 5 NBauO. Und so ist nur in Niedersachsen der zweite Rettungsweg über Rettungsgerät der Feuerwehr nur dann zulässig, wenn bei 10 oder 30 Personen keine Bedenken der Personenrettung bestehen. „Bedenken“: das ist sehr unbestimmter Rechtsbegriff! Es ist diese Sonderbedingung und die willkürliche Festsetzung der Anzahl von mehr als 10 bzw. 30 Personen, dass Brandschutzdienststellen ab 11 - künftig dann wohl ab 31 - Personen regelrecht aufgefordert werden, Bedenken vorzutragen und Außentreffen zu fordern, so, als würde es sich wirklich um einen Sonderbau handeln. Wie schon im Stadtbild der Landeshauptstadt Hannover zu erkennen ist, resultieren daraus Hunderte von Außentreffen an Gebäuden, für die eine derartige Rechtsgrundlage nicht einmal existiert.

Darum fragte ich schon 2020 beim damals zuständigen Umweltministerium nach, warum immer mehr Brandschutzdienststellen über Belange des vorbeugenden Brandschutzes bestimmten, und hinterlegte meine Anfrage mit 24 gut dokumentierten Fällen. Die Antwort des Ministeriums war eindeutig: Es ist nicht Aufgabe von Brandschutzdienststellen, Brandschutzprüferinnen und Brandschutzprüfer bzw. von für die Brandverhütungsschau bestellten Beschäftigten der Berufsfeuerwehr - Brandschutzdienststellen -, für Bauaufsichtsbehörden, die nicht ausreichend mit geeigneten Fachkräften besetzt sind, die Beurteilung der bauordnungsrechtlichen Brandschutzfragen zu übernehmen. Bauaufsichtsbehörden tragen die Verantwortung dafür, dass für Bedingung und Auflage eine hinreichende Rechtsgrundlage existiert.

Geändert hat sich seither nichts. Und so stellen, ausgehend von § 33, weiterhin nicht nur Brandschutzdienststellen und Brandschutzprüfer, sondern auch Tiefbauämter, Wasserversorger und

Grünflächenämter sogar schon im vereinfachten Verfahren immer weitergehende Anforderungen, so zum Beispiel Forderungen zum Nachweis von Löschwasser, Brandmeldeanlagen, Anpassungen an den genehmigten Bestand wie an einen Sonderbau, wie an einen Neubau, obwohl die Anforderung nach derartigen Nachweisen unterhalb von Sonderbauten schon rein formal unzulässig und somit unrechtmäßig ist.

Da stellt sich die Frage, warum Bauherren derartige Wünsche seit Jahren gewissermaßen freiwillig selbst beantragen, wodurch diese Klärung derartiger Anforderungen sich jeglicher gerichtlichen Klärung entzieht.

Damit kommen wir zum scharfen Schwert der Rücknahmefiktion, zu einem Antragserfindungsrecht, zu einer Welt voller fingierter Fiktionen. Hierbei erleben Bauherren, dass ihr Bauantrag mit Verweis auf § 69 Abs. 2 NBauO von der Genehmigungsbehörde jederzeit als unvollständig und damit als vom Bauherrn selbst zurückgenommen erklärt werden kann - die sogenannte Rücknahmefiktion -, obgleich dieser - und da können Sie sicher sein - händeringend auf eine Genehmigung wartet.

Zuvor werden dem Bauherrn wie in einer Zwickmühle im Rahmen sogenannter Beratung zwei Möglichkeiten aufgezeigt: Entweder er beantragt die in der Beratung vorgetragenen Wünsche selbst - dann erhält er im sogenannten auflagenfreien Verfahren gemäß § 69 Abs. 2 VwVfG eine Genehmigung ohne angreifbaren Verwaltungsakt; er selbst hat die Übertreibung ja beantragt und kann daher nicht gegen sich klagen -, oder er beantragt diese Wünsche nicht; dann erhält er den Bauantrag als vermeintlich unvollständig und von ihm selbst zurückgezogen zurück, auch hier ohne angreifbaren Verwaltungsakt, was auf jeden Fall der sichere Tod eines Bauvorhabens bedeutet.

Viele Bauwillige gaben ihre Bauvorhaben daher schon auf und zogen ihre Anträge zurück. Vergleichsweise schnell realisierbarer und bezahlbarer Wohnraum entsteht auf diese Weise nicht!

Zum Schluss komme ich noch zum bundesweit ebenfalls einmaligen § 85 Abs. 3 NBauO. Hiernach können sogar erteilte Baugenehmigungen jederzeit ohne Entschädigung widerrufen werden, wodurch ein Bestandsschutz bei genehmigten Behörden faktisch gar nicht mehr existiert. Diese nur in Niedersachsen - nicht in den anderen Bundesländern - eingeräumte Möglichkeit wurde dem Wirtschaftsministerium schon mehrfach mitgeteilt, steht sie doch gegen Artikel 14 GG, wonach derartige Enteignungen - darum handelt es sich - mit Entschädigungen erfolgen sollten, weshalb dieser Paragraf also in gar keiner Weise mit Artikel 14 GG vereinbar ist und seit Jahren wenig zur Mäßigung beiträgt.

Die Vorschläge des DIvB zur Vereinfachung des vereinfachten Verfahrens - die ich aufgrund er knappen Zeit nicht alle vortragen kann, aber Sie können auf den 42 Seiten lesen, was wir noch zu den anderen Paragrafen geschrieben haben - lauten somit:

Streichung der Angabe einer Personenzahl in § 33 NBauO wie in der Musterbauordnung und wie in sämtlichen Landesbauordnungen, damit nachrangige Stellen und Träger öffentlicher Belange unterhalb von Sonderbauten gar nicht erst beteiligt zu werden brauchen.

Ergänzung von § 69 um das Wort „formell“, sodass den Genehmigungsbehörden klar vorgegeben wird, dass es bei der Prüfung um die Vollständigkeit eines Bauantrages im vereinfachten Verfahren nur um die formelle Prüfung der Überschriften geht.

Mit dem daraus resultierenden Recht auf einen Eingangsstempel beginnen Fristen zu laufen. Dann wären Genehmigungsfiktionen möglich und Auflagen wieder zu begründen.

Bitte passen Sie § 85 Abs. 3 NBauO an die Musterbauordnung und die Bauordnungen aller anderen Bundesländer an, damit diese Vorschrift nicht weiter im Widerspruch zu Artikel 14 GG steht.

Bei Sonderbauten und bei besonders komplizierten Gebäuden - die wir auch haben - empfehlen wir die Einführung qualifizierter Brandschutzprüfingenieure, die in 13 Bundesländern schon viel zur Entlastung von Baubehörden beigetragen haben. Nie aber sollten Beratungsgespräche dazu verwendet werden, dem Bauherrn Zugeständnisse abzuringen, zu denen er nicht verpflichtet ist. Ansonsten wird jeder Bauantrag zu einem Spießrutenlauf mit ungewissem Ausgang und die Bauordnung zu einer eher unverbindlichen Empfehlung.

Dies sind aus meiner Sicht als Architekt und Brandschutzsachverständiger die wichtigsten Änderungen, die Ihnen das DIvB und ich bei der Novellierung der NBauO dringend empfehlen.

Meine Damen und Herren, ich fasse zusammen:

Im Gebäudebestand schlummert ein enormes Potenzial für schnellen, kostengünstigen und aus Sicht des Klimaschutzes günstigen und bezahlbaren Wohnraum. Dieses Ziel erreichen wir jedoch nur, wenn Politiker, Bürger und auch die Verwaltung gemeinsam an einem Strang ziehen. Die Grundlage hierfür schafft eine einfache Bauordnung mit klaren Vorgaben.

Um die beschriebenen Potenziale zu nutzen, müssen wir das Baurecht vor allem ein Stück weit auf das zurückführen, wofür es gedacht ist: Das Recht, zu bauen, zu regeln!

Abg. **Christian Frölich** (CDU): Herr Abraham, Ihre Stellungnahme wirkt etwas deprimiert. Sie arbeiten sich an diesem Thema schon seit einiger Zeit ab. Wie erklären Sie sich denn, dass Ihre ganz konkreten Hinweise, die Sie seit Jahren dazu geben, seitens des Gesetzgebers nicht umgesetzt werden und dass es da im Vergleich zu anderen Bundesländern tatsächlich deutliche Missstände gibt? Ich kann aus eigener Betroffenheit berichten, dass in der Tat Bauherren Sachen umsetzen müssen, die aus unserer Sicht als Bauschaffende und nach unserem Rechtsverständnis am Ende des Tages nicht erforderlich gewesen wären. Dennoch kommt es dazu, dass Bauschaffende die Genehmigung nur erhalten, wenn es zu diesen Zugeständnissen gekommen ist. Wie erklären Sie sich das?

Herr **Abraham:** Es gibt dazu einen sehr guten Bericht des Normenkontrollrates in Baden-Württemberg, der sich dieses Themas angenommen hat. Der Normenkontrollrat kam zu dem Ergebnis, dass es eine Angst vor persönlicher Haftung ist, die Bauamtsmitarbeiter dazu treibt, und, so wörtlich, Gutachteritis sei, zu fragen, ob irgendjemand Bedenken hat, und dieses ohne Prüfung auf die Rechtmäßigkeit, um vermeintlich auf der sicheren Seite zu sein. Das läuft nach meinem Eindruck in Baden-Württemberg deutlich anders. Das liegt aber auch an der Grundstruktur, dass wir hier gar nicht ein Baurecht haben, wie es andere Bundesländer haben, im Sinne von „§ 1, § 2, § 3 - erledigt - hier hast du eine Baugenehmigung“, sondern wir haben den § 33 Abs. 2 Satz 3 im Sinne von „falls jemand Bedenken hat“, und das unterhalb von Sonderbauten. Wer mich kennt, weiß, dass ich der Erste bin, der bei der Feuerwehr sitzt und mitteilt, dass ich einen Sonderbau habe, der besonders schwierig ist und zu dem sich eine Frage ergeben hat, die ich nicht alleine lösen kann und zu deren Lösung ich den Sachverstand der Behörde brauche.

Es stellt sich die Frage, warum in Niedersachsen unterhalb von Sonderbauten weitergehende Anforderungen gestellt werden, die formal gar nicht zulässig sind. Das sind Anforderungen nach § 51. Bei Sonderbauten kann ich weitere Anforderungen stellen. Es stellt sich die Frage, warum Löschwassernachweise erbracht werden müssen - das ist etwas, was eine Aufgabe der Gemeinde ist.

Bei jedem Bauverfahren darf das Bauamt jederzeit, auch einen Tag vor Ablauf jeder Frist, sagen: Ich hätte gerne ein weiteres Gutachten. - Das steht auch im neuen Entwurf drin. Dadurch wird dann wieder jede Frist ausgehebelt. Ich nehme an, es ist bequem, Verantwortung zu delegieren. Ich weiß nicht, warum so verfahren wird - aber so schaffen wir keinen Wohnraum.

Abg. **Christian Frölich** (CDU): Mich interessiert, ob der GBD diese Hinweise im Zuge dieser Novellierung prüft.

ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD): Der § 33 ist Bestandteil des Entwurfs. Deshalb schauen wir uns diese Vorschrift natürlich auch unter dem Aspekt an und bewerten ihn rechtlich. Wenn die Vorschrift geändert werden soll, muss ein entsprechender Antrag gestellt werden. Dann würden wir die Vorschrift unter diesem Aspekt prüfen. Wir unterziehen aber erst einmal das einer Betrachtung, was wir haben.

Herr **Abraham:** Der § 85 ist nicht dabei. Auf ihn würde ich auch einen Blick werfen. Herr Lies hat unsere Bedenken dazu schon seit zwei Jahren vor sich liegen. Ich habe im Januar einen Brief an Herrn Minister Lies geschrieben, in dem ich ihm mitgeteilt habe, dass die Regel, wonach sich das Bauamt 20 % wünschen könne, gegen Artikel 14 GG verstoße. Dieser Paragraf ist im Juli letzten Jahres sang- und klanglos verschwunden. Danke schön dafür. Dieser zweite Paragraf sollte auch ersatzlos gestrichen werden - dass das entschädigungslos sein kann, dass gefordert werden könne, was wolle, weil man ja niemals zur Haftung herangezogen werden kann.

Dringlich ist auch unser Vorschlag zu § 69. Wir haben ihn auch schon der Bauministerkonferenz vorgelegt. Ich habe neulich ein Gespräch mit dem bayerischen Bauminister, Herrn Bernreiter, führen können, der Vorsitzende der Bauministerkonferenz ist. Dem ist gar nicht bekannt, dass § 69 so ausgelegt werden kann, dass sich dadurch Problemen ergeben. Es muss klargestellt werden, dass es nur um die Prüfung des Vorliegens der formellen Vollständigkeit. Also: Liegt ein Lageplan vor? Ja/Nein. Liegt ein Brandschutzkonzept vor? Ja/Nein. Liegt ein Grundriss/eine Baubeschreibung vor? Ja/Nein. Alles andere ist Aufgabe des rechtmäßigen Verfahrens. Wenn ein Bauamt Auflagen macht, kann der Bauherr dagegen vorgehen. Das kann er rechtlich angreifen. Er kann aber nicht rechtlich angreifen, wenn ein Bauamt sagt: Hier hast du deine Unterlagen zurück. Sie sind nicht vollständig.

Wie viele Wohnungen sind dadurch nicht gebaut worden? Ich gehe davon aus, es geht in die Hunderte, Tausende. Das können wir uns nicht leisten.

Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen
Annetraud Grote

Schriftliche Stellungnahme: Vorlage 6

Frau **Grote:** Danke für die Möglichkeit, hier meine Stellungnahme zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung mündlich vorzutragen.

Ich bin Annetraud Grote und seit Anfang März Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen.

Als ich in den Raum kam und gesehen habe, dass ich gar nicht wie die anderen Anzuhörenden da oben sitzen kann, habe ich schon gedacht: Nachbesserungsbedarf. Dann habe ich aber auch gedacht: Irgendwie ist es ja auch ein bisschen Inklusion, wenn ich hier so zwischen Ihnen sitze, oder? Insofern: Kein Drama an der Stelle!

Meinen Freund Jörg habe ich im Jurastudium kennengelernt. Ein großartiger Typ. Klug, eloquent, weltgewandt, heute ein superguter Anwalt und Partner in einer international agierenden Wirtschaftskanzlei. Er ist Experte bei der Vertretung in Kartellrechtsmissbrauchsverfahren vor nationalen und europäischen Wettbewerbsbehörden und Gerichten. Er ist eher so der Typ „Hemd- und Anzugträger“, so wie viele von Ihnen hier. Das ist nicht despektierlich gemeint, sondern nur beschreibend.

Vor acht Jahren erhielt er mit Mitte 40 die Diagnose Parkinson. Er musste neu durchstarten. Gestern telefonierte ich mit ihm, und er sagte mir: Wenn es mittlerweile nicht wirklich barrierefrei anzuziehende Mode und Kleidungsstücke gäbe, dann wäre er lost, dann könnte er einpacken und sein selbstbestimmtes Leben nicht mehr führen.

Okay. Ich glaube, jetzt ahnen Sie, worauf ich hinaus möchte.

Fühlen Sie sich bitte hinein in diese Rolle! Etwa 97 % der Behinderungen werden erst im Laufe des Lebens erworben, und jeder Zehnte in Deutschland lebt bereits mit einer Behinderung. Es kann jeden und jede von uns treffen, ob durch Unfall, Krankheit oder schlichtweg durch altersbedingte Mobilitätseinschränkungen.

Ihnen allen gingen gerade mindestens zwei bis drei Beispiele aus Ihrem Familienkreis, aus Ihrem Bekanntenkreis oder Kollegenkreis durch den Kopf. Da bin ich ziemlich sicher.

Im März 2024 habe ich mein Amt als neue Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen angetreten und muss ausgerechnet hier, in meinem Lieblings- und in meinem Heimatland, bemerken, wie Verantwortliche jetzt bei der Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung eine Rolle rückwärts machen in Sachen Barrierefreiheit.

Natürlich erkenne ich das Ziel und die Notwendigkeit, schneller und mehr und unbürokratischer bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Auch das ist mir selbst ein wichtiges Anliegen. Aber das darf nicht auf Kosten der Menschen mit Behinderungen gehen.

Erstes Beispiel: Entsprechend der Koalitionsvereinbarung der Regierungsparteien im Bund sollen gemäß dem Bau-Turbo-Pakt für Deutschland die Typengenehmigungen anderer Länder bundesweit zukünftig auch in Niedersachsen uneingeschränkt Geltung erhalten. Niedersachsen würde sich damit der Entscheidung anderer Landesgesetzgeber unterordnen und diese in erheblichem Maße bestimmen lassen, was in Niedersachsen gebaut werden kann. Dies hätte zur Konsequenz, dass es zum Beispiel Typengenehmigungen anderer Bundesländer für Wohnungen in Niedersachsen gibt, die nicht mehr den Anforderungen des § 49 Abs. 1 NBauO zum Thema Barrierefreiheit genügen müssen.

Da die Regelungen anderer Bundesländer zur Barriereregelungen hinter den Regelungen der aktuellen Niedersächsischen Bauordnung zurückbleiben, würde der erreichte Standard in Niedersachsen zur Barrierefreiheit künftig über diesen Weg weit an Bedeutung verloren. Dabei wurde doch für den heutigen Standard des § 49 NBauO mit vereinten Kräften bei der letzten Novellierung 2019/2020 so sehr gekämpft, und zwar mit vielen von Ihnen - gemeinsam.

Wie kommen Sie auf die abstruse Idee, diesen erreichten Standard aufzugeben?

Wir leben in einer alternden Gesellschaft. Auch deswegen darf Barrierefreiheit kein Nice-to-have sein, sondern muss die Voraussetzungen bieten, dass Menschen, und zwar alle Menschen, in dieser Gesellschaft selbstbestimmt leben können. Barrierefreiheit ist die notwendige Grundlage der Vielfalt in unserer Gesellschaft. Barrierefreiheit und Inklusion, das sind keine Modeworte, sondern das soll Selbstverständlichkeit sein.

Darüber hinaus hat Deutschland, so also auch Niedersachsen, bei der Überprüfung der UN-Behindertenrechtskonvention vom Ausschuss für die Rechte von Menschen mit Behinderungen erst im August 2023 ins Pflichtenheft geschrieben bekommen, dass verstärkt Anstrengungen unternommen werden müssen, um den Zugang zu barrierefreiem und bezahlbarem Wohnraum zu verbessern.

Bitte treten Sie jetzt nicht weiter die Reise rückwärts an, was das Thema Barrierefreiheit anbelangt, sondern setzen Sie sich für ein modernes, vielfältiges Niedersachsen ein, in dem alle Menschen gut leben können.

Sie sehen, die Thematik ist mir persönlich ein extrem wichtiges und großes Anliegen. Daher haben die meisten von Ihnen Mitte April dazu auch Post von mir in ihrem persönlichen Landtagsabgeordnetenpostfach von mir erhalten.

In den letzten Wochen stand die Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung im Mittelpunkt meiner Arbeit. Immer wieder bin ich von vielen Verbänden angesprochen worden: Bitte kämpfen Sie mit mir weiter für den Erhalt des Standards!

Für die Typengenehmigung könnte man den Kompromiss finden, die Erlaubnis von Typengenehmigungen unter einen Vorbehalt zu stellen - den Vorbehalt, dass die Anforderungen des § 49 NBauO trotzdem erfüllt werden. Das muss insbesondere für die Typengenehmigungen der Bundesländer gelten, deren Vorgaben zur Barrierefreiheit hinter den aktuellen niedersächsischen Normen zur Barrierefreiheit zurückbleiben. Es darf keinen Rückschritt im Bereich der Barrierefreiheit in Niedersachsen geben!

Zweites Beispiel: Ebenso kritisiere ich im Gesetzentwurf der Niedersächsischen Bauordnung die Ausweitung der Möglichkeit, bei Aufstockungen vorhandener Gebäude und Erreichen der Gebäudehöhe, für die normalerweise ein Aufzug erforderlich ist, auf diesen zu verzichten. Gerade auch für Menschen mit Behinderungen, aber auch für Menschen ohne Behinderung, zum Beispiel mit einer kurzzeitigen Beeinträchtigung wie einem Beinbruch, mit einem Kinderwagen, mit schweren Einkaufstaschen oder Koffern ist ein Aufzug in höhere Etagen nicht nur Komfort, sondern dringend notwendig.

Menschen mit Behinderungen müssen zudem auch in oberen Etagen wohnen dürfen. Das entspricht dem menschenrechtlichen Wunsch und Wahlrecht.

Drittes Beispiel: Für alle Wohnbauvorhaben soll die Pflicht zur Schaffung notwendiger Einstellplätze für Kraftfahrzeuge im Sinne des § 47 NBauO entfallen. Dieses Ansinnen des Gesetzentwurfs ist für mich unverständlich und auch schwer hinzunehmen. Der Verzicht stellt eine nicht akzeptable Einschränkung für Menschen mit Behinderungen und einen Rückschritt des Erreichten dar, denn gerade für Menschen mit einem Merkzeichen „aG“ - außergewöhnlich gehbehindert -, das zum Beispiel ich im Schwerbehindertenausweis habe, wird eine Wohnungssuche erschwert, wenn sie keinen Parkplatz in der Nähe des Hauses vorfinden.

Dies sind zwar nur drei Beispiele, aber sie offenbaren eine Haltung, die mich erschreckt. Am Sonntag sagen Sie als Politiker, dass Sie Verfechter und Verfechterinnen und Mitkämpfer und Mitkämpferinnen für Barrierefreiheit sind, aber mir ist es viel, viel wichtiger, dass Sie das auch von Montag bis Samstag sagen und sich dafür einsetzen.

Barrierefreiheit ist ein Qualitätsstandard für ein modernes Land! Barrierefreiheit ist kein Akt der Nächstenliebe, sondern muss Standard bleiben und sein!

Barrierefreiheit wird von allen Bürgerinnen und Bürgern als Komfort erlebt. Profitieren werden zum Beispiel auch umzugshelfende und anliefernde Personen, ob Waschmaschine, Kinderwagen oder Rollator - wenn Zugangsbarrieren gar nicht erst gebaut werden, profitieren alle. Barrierefreiheit hat längst die Bedeutung verloren, ausschließlich etwas für sogenannte „hilfsbedürftige“ Personen zu schaffen.

Neben den Menschen mit Mobilitätsbeeinträchtigungen profitieren alle Menschen von ausreichenden Bewegungsflächen, von ebenen Zugängen, angefangen beim Ein- und Umzug, über die Nutzung von neuen Technologien wie Saugrobotern oder Ähnlichem bis zum Kinderwagen oder bis zu Zeiten, in denen größere Bewegungsflächen notwendig sind, beispielsweise nach Operationen.

Barrierefreiheit bietet immer ein Mehr an Komfort, und Barrierefreiheit ist die Voraussetzung für Inklusion - für mich eine Voraussetzung für Demokratie.

Bitte berücksichtigen Sie meine Worte bei der anstehenden weitern Diskussion und bei Ihrer Entscheidung zum Entwurf der Niedersächsischen Bauordnung.

Damit komme ich mit meinen moralischen Worten zum Schluss.

Vors. Abg. **Stefan Klein** (SPD): Gibt es Nachfragen oder Anmerkungen? - Das ist offenbar nicht der Fall.

Ich weise darauf hin, dass weitere schriftliche Stellungnahmen vorliegen:

- BFW - Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Niedersachsen/Bremen e. V. (Vorlage 4)
- Bfia - bund deutscher innenarchitektinnen und innenarchitekten e. V. (Vorlage 2)
- lfv - Landesfeuerwehrverband Niedersachsen (Vorlage 3)

Wir haben vorgesehen, mit der Beratung in der nächsten Ausschusssitzung am 24. Mai 2024 fortzufahren. Das Protokoll über diese Anhörung soll uns so schnell wie möglich zur Verfügung gestellt werden. Das wird sicherlich eine umfangreiche Arbeit sein. Daher haben wir Verständnis, wenn das Protokoll nicht morgen vorliegt.

***

LANDTAG
NIEDERSACHSEN

N i e d e r s c h r i f t

über die 35. - öffentliche - Sitzung

des Ausschusses für Soziales, Arbeit, Gesundheit

und Gleichstellung

am 23. Mai 2024

Hannover, Landtagsgebäude

Tagesordnung: Seite:

1. **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum**

   Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

   Beratung zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 28 Abs. 4 GO Niedersächsischer Landtag

   (abgesetzt) 5

2. **Unterrichtung durch die Landesregierung über den verabschiedeten Aktionsplan gegen Häusliche Gewalt und zur Umsetzung der Istanbul-Konvention und die Einrichtung einer Koordinierungsstelle Istanbul-Konvention beim Niedersächsischen Ministerium für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Gleichstellung**

   Unterrichtung 7

   Aussprache 9

3. **Umsetzung der Ziele des Niedersächsischen Krankenhausgesetzes als Ergebnis der Enquetekommission zur Sicherstellung der ambulanten und stationären medizinischen Versorgung - niedersächsische Krankenhauslandschaft weiterentwickeln**

   Antrag der Fraktion der CDU - Drs. 19/4254

   Einbringung des Antrags, Verfahrensfragen 21

4. **Antrag auf Unterrichtung durch die Landesregierung zu den Auswirkungen des Gerichtsurteils des Landessozialgerichts Niedersachsen-Bremen**

   Beschluss über den Antrag 23

Anwesend:

Ausschussmitglieder:

1. Abg. Oliver Lottke (SPD), Vorsitzender
2. Abg. Jan-Philipp Beck (i. V. d. Abg. Karin Emken) (SPD)
3. Abg. Marten Gäde (SPD)
4. Abg. Andrea Prell (SPD)
5. Abg. Julia Retzlaff (SPD)
6. Abg. Claudia Schüßler (SPD)
7. Abg. Jan Bauer (CDU)
8. Abg. Eike Holsten (CDU)
9. Abg. Volker Meyer (CDU)
10. Abg. Sophie Ramdor (CDU)
11. Abg. Lukas Reinken (i. V. d. Abg. Thomas Uhlen) (CDU)
12. Abg. Dr.in Tanja Meyer (zu TOP 1 vertreten durch den Abg. Nicolas Breer) (GRÜNE)
13. Abg. Swantje Schendel (GRÜNE)
14. Abg. Delia Klages (zu TOP 2 vertreten durch die Abg. Jessica Schülke) (AfD)

Als Zuhörerin (§ 94 GO LT):

Abg. Jessica Schülke (AfD) (zu TOP 1)

Vom Gesetzgebungs- und Beratungsdienst:

Richter am Verwaltungsgericht Barstein.

Von der Landtagsverwaltung:

Regierungsrätin Kretschmer.

Niederschrift:

Regierungsdirektor Pohl, Stenografischer Dienst.

Sitzungsdauer: 10.16 Uhr bis 11.20 Uhr.

Tagesordnungspunkt 1:

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

erste Beratung: 38. Plenarsitzung am 18.04.2024
federführend: AfWVBuD
mitberatend: AfRuV, AfUEuK
mitberatend gem. § 27 Abs. 4 Satz 1 GO LT: AfHuF
Stellungnahme gem. § 28 Abs. 4 GO LT: AfluS, AfSAGuG

Beratung zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 28 Abs. 4 GO LT

Unter Hinweis darauf, dass die fraktionsinterne Befassung mit dem Gesetzentwurf noch nicht abgeschlossen sei, bittet Abg. **Volker Meyer** (CDU) darum, die Beratung zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 28 Abs. 4 GO LT bis zur Sitzung am 30. Mai 2024 zurückzustellen.

Abg. **Claudia Schüßler** (SPD), Abg. **Swantje Schendel** (GRÜNE) und Abg. **Delia Klages** (AfD) erklären sich mit der Zurückstellung der Beratung des Gesetzentwurfs einverstanden.

Weiteres Verfahren

Der **Ausschuss** stellt die Beratung des Gesetzentwurfs zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 28 Abs. 4 GO LT einvernehmlich bis zur Sitzung am 30. Mai 2024 zurück.

***

LANDTAG
NIEDERSACHSEN

N i e d e r s c h r i f t

über die 43. - öffentliche - Sitzung

des Ausschusses für Inneres und Sport

am 23. Mai 2024

Hannover, Landtagsgebäude

Tagesordnung: Seite:

1. **Unterrichtung durch die Landesregierung zur aktuellen Situation bei der Aufnahme und Unterbringung von Flüchtlingen aus der Ukraine und Asylbewerbern**

   Unterrichtung 5

   Aussprache 5

2. **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Polizei- und Ordnungsbehördengesetzes (Gesetz zur Erhebung von Gebühren bei Anwendung von unmittelbarem Zwang)**

   Gesetzentwurf der Fraktion der CDU - Drs. 19/3369

   Fortsetzung der Beratung 7

3. **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum**

   Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

   Beratung zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 28 Abs. 4 GO LT 8

4. **Niedersachsen zusammen gegen das Hochwasser - die Folgen der Fluten bewältigen, Konsequenzen für die Zukunft ziehen**

   Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/3373

   Mitberatung 11

   Beschluss 12

5. **Randalierer auf den Straßen stoppen - den erneuten Angriffen zu Silvester auf Polizei- und Einsatzkräfte endlich die erforderlichen Maßnahmen folgen lassen!**

Antrag der Fraktion der AfD - Drs. 19/3400

Fortsetzung der Beratung 13

6. **Umfassende Maßnahmen zur Digitalisierung der Verwaltung weiter konsequent vorantreiben - IT-Strukturen konsolidieren und Cybersicherheit stärken!**

Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/4266

Verfahrensfragen 15

7. **„Mobile Schwimmcontainer“ in Niedersachsen aufstellen - Schwimmfähigkeit von Kindern umgehend verbessern!**

Antrag der Fraktion der CDU - Drs. 19/3364

Fortsetzung der Beratung 16

8. **Terminangelegenheiten** 17

Anwesend:

Ausschussmitglieder:

1. Abg. Doris Schröder-Köpf (SPD), Vorsitzende
2. Abg. Rüdiger Kauroff (i. V. d. Abg. Sebastian Zinke) (SPD)
3. Abg. Deniz Kurku (SPD)
4. Abg. Alexander Saade (SPD)
5. Abg. Ulrich Watermann (SPD)
6. Abg. Tim Julian Wook (i. V. d. Abg. Julius Schneider) (SPD)
7. Abg. Veronika Bode (i. V. d. Abg. André Bock) (CDU)
8. Abg. Saskia Buschmann (CDU)
9. Abg. Lara Evers (CDU)
10. Abg. Djenabou Diallo-Hartmann (i. V. d. Abg. Nadja Weippert) (GRÜNE)
11. Abg. Michael Lühmann (GRÜNE)
12. Abg. Stephan Bothe (AfD)

Vom Gesetzgebungs- und Beratungsdienst:

Ministerialdirigent Dr. Wefelmeier (Mitglied),
Richter am Verwaltungsgericht Barstein.

Von der Landtagsverwaltung:

Regierungsrat Biela.

Niederschrift:

Parlamentsredakteur Dr. Zachäus, Stenografischer Dienst.

Sitzungsdauer: 10.16 Uhr bis 11.02 Uhr.

Tagesordnungspunkt 3:

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

erste Beratung: 38. Plenarsitzung am 18.04.2024
federführend: AfWVBuD
mitberatend: AfRuV, AfUEuK
mitberatend gem. § 27 Abs. 4 Satz 1 GO LT: AfHuF
Stellungnahme gem. § 28 Abs. 4 GO LT: AfluS, AfSAGuG

Beratung zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 28 Abs. 4 GO LT

Beratungsgrundlagen:

Vorlage 14	*Stellungnahme der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Niedersachsen vom 13.05.2024*
Vorlage 17	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des Gesetzgebungs- und Beratungsdienstes vom 17.05.2024*

RiVG **Barstein** (GBD) erläutert den Beratungsstand in den beteiligten Ausschüssen und erklärt, dass der federführende Ausschuss die Beratung noch nicht abgeschlossen, dies aber für den 7. Juni 2024 vorgesehen habe. Dann trägt er die in den Zuständigkeitsbereich des Ausschusses für Inneres und Sport fallenden Inhalte der Anmerkungen und Formulierungsvorschläge des Gesetzgebungs- und Beratungsdienstes (**Nrn. 3, 7, 17 und 20**) im Sinne der **Vorlage 17** vor.

Ergänzend erinnert RiVG Barstein im Zuge seiner Ausführungen zu **Nr. 3** (§ 33 - Rettungswege), **Nr. 17** (§ 70 a - Genehmigungsfiktion) und **Nr. 20** (§ 85 a - Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen) an die Stellungnahme der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände (**Vorlage 14**) und die dort geäußerte, zum Teil umfangreiche Kritik an den Entwurfsregelungen.

Eine Aussprache ergibt sich zum nachstehend aufgeführten Paragrafen des Gesetzentwurfs:

Nr. 7: § 47 - Notwendige Einstellplätze

Abg. **Veronika Bode** (CDU) erkundigt sich mit Blick auf die Kritik der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände an dieser Regelung - Stichwort „Konnexität“ - und die Äußerung von RiVG Barstein, dass der GBD diese Rechtslage noch nicht abschließend habe prüfen können, wann diesbezüglich mit einem Prüfungsergebnis des GBD zu rechnen sei. Es handele sich um eine wesentliche Kritik, zu der sie, Bode, mehrere Zuschriften erhalten habe.

RiVG **Barstein** (GBD) führt aus, dass beabsichtigt sei, sich mit dieser Frage noch intensiver auseinanderzusetzen, und er hoffe, dass dies vor dem Hintergrund des Zeitplans noch möglich sein werde, da auch der GBD diese Rechtsfrage für wesentlich erachte.

Abg. **Saskia Buschmann** (CDU) merkt ergänzend an, über das Thema Einstellplätze müsse noch einmal deutlich diskutiert werden, um in dieser Frage einen Konsens zu erreichen. Sie kündigt

an, dass die CDU-Fraktion zu diesem Thema einen Änderungsantrag im Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung stellen werde.

*

Abg. **Ulrich Watermann** (SPD) sagt, er bemängele schon seit geraumer Zeit, dass die heutigen Gesetze alle Details regelten, sodass niemand mehr etwas frei entscheiden könne. Diese Art der Gesetzgebung sollte nach seinem Dafürhalten der Vergangenheit angehören; in Zukunft sollte nicht mehr alles geregelt werden. Zwar schätze er, stets die Anmerkungen des Gesetzgebungs- und Beratungsdienstes, die auf vollumfassend rechtssichere Regelungen abzielten. Aber nicht die Verwaltungsbehörden müssten die Verantwortung für andere übernehmen, sondern diejenigen, die bauten, müssten die Verantwortung selbst und durchgängig übernehmen.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Tatsache, dass die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände stets um weniger Regeln bitte, werde die SPD-Fraktion dem Gesetzentwurf in der vorliegenden Fassung zustimmen.

Abg. **Michael Lühmann** (GRÜNE) erklärt, er wohne in einem sehr von Fachwerkbauten geprägten Gebiet. Dort sei man dankbar für diese Entschlackung; denn genau diese ermögliche es erst wieder, diese Häuser, die aufgrund mancher Regelungen bisher verfielen, zu sanieren, um dadurch Wohnraum zu schaffen. In Fachwerkstädten wie Hann. Münden gebe es überhaupt keinen Platz, keine Möglichkeiten und keine Planungssicherheiten für all die Dinge, die bisher geregelt worden seien. Ein konkretes Beispiel sei der fehlende Platz für zweite Rettungswege. Hinzu käme der Denkmalschutz.

Natürlich bleibe die Verantwortung bestehen, gerade im Brandschutz. Er sehe zwar die bei diesem Thema vorhandenen Sorgen und Bedenken. Aber er vertraue in dieser Sache den Menschen und Bauherrinnen und Bauherren vor Ort. Diese würden in einer Fachwerkstadt, in der jedes Feuer zu einer Katastrophe führen könne, natürlich verantwortlich mit den nun vorhandenen Möglichkeiten umgehen.

Abg. **Stephan Bothe** (AfD) begrüßt den eingeschlagenen Weg der Entbürokratisierung und, dass zum Beispiel durch den Wegfall gewisser Genehmigungspflichten im hochkomplizierten Baubereich Vereinfachungen geschaffen würden.

Fraglich sei jedoch, ob jede Vereinfachung auch eine Verbesserung sei. So könne die Neuregelung hinsichtlich der zur Verfügung zu stellenden Einstellplätze zu anderen Verkehrsproblemen führen, wenn Neubauten ganz ohne Einstellplätze errichtet würden. Dieses Thema zu diskutieren, sei aber eher eine Aufgabe des federführenden Ausschusses und müsse nicht hier beraten werden.

Nichtsdestotrotz seien im Rahmen der Anhörung einige Defizite des Gesetzentwurfs herausgestellt worden. Der Abgeordnete kündigt an, dass die AfD-Fraktion im Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung einen Änderungsantrag einbringen werde.

Der **Ausschuss** beschließt einstimmig, dem federführenden Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung anstelle einer förmlichen Stellungnahme einen Auszug aus der Niederschrift über die heutige Sitzung zukommen zu lassen, aus der sich das Meinungsbild des Ausschusses ergibt.

***

LANDTAG
NIEDERSACHSEN

N i e d e r s c h r i f t

über die 39. - öffentliche - Sitzung

des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen

und Digitalisierung

am 24. Mai 2024

Hannover, Landtagsgebäude

Tagesordnung: Seite:

1. **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum**

   Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

   Erster Beratungsdurchgang 4

2. **Transformation unterstützen, Innovation fördern - Niedersachsens Automobilindustrie zukunftsfähig aufstellen**

   Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/4265

   Verfahrensfragen 17

Anwesend:

Ausschussmitglieder:

1. Abg. Reinhold Hilbers (CDU), stellv. Vorsitzender
2. Abg. Constantin Grosch (i. V. d. Abg. Matthias Arends) (SPD)
3. Abg. Christoph Bratmann (SPD)
4. Abg. Oliver Ebken (SPD)
5. Abg. Frank Henning (SPD)
6. Abg. Dr. Dörte Liebetruth (i. V. d. Abg. Stefan Klein) (SPD)
7. Abg. Sabine Tippelt (SPD)
8. Abg. Uwe Dorendorf (CDU)
9. Abg. Christian Frölich (CDU)
10. Abg. Marcel Scharrelmann (CDU)
11. Abg. Colette Thiemann (CDU)
12. Abg. Stephan Christ (GRÜNE)
13. Abg. Heiko Sachtleben (GRÜNE)
14. Abg. Omid Najafi (AfD)

Vom Gesetzgebungs- und Beratungsdienst:

Parlamentsrat Dr. Oppenborn-Reccius (Mitglied),
Richter am Verwaltungsgericht Barstein.

Von der Landtagsverwaltung:

Beschäftigte Kahlert-Kirstein.

Niederschrift:

Regierungsdirektor Dr. Bäse, Stenografischer Dienst.

Sitzungsdauer: 10.30 Uhr bis 12.46 Uhr.

Tagesordnungspunkt 1:

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

erste Beratung: 38. Plenarsitzung am 18.04.2024
federführend: AfWVBuD;
mitberatend: AfRuV, AfUEuK;
mitberatend gem. § 27 Abs. 4 Satz 1 GO LT: AfHuF;
Stellungnahme gem. § 28 Abs. 4 GO LT: AfluS, AfSAGuG

zuletzt beraten: 38. Sitzung am 14.05.2024 (Anhörung)

Erster Beratungsdurchgang

Beratungsgrundlage: Vorlage 17 Anmerkungen und Formulierungsvorschläge des GBD

ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) und RiVG **Barstein** (GBD) tragen die Anmerkungen und Formulierungsvorschläge des GBD im Sinne der Vorlage 17 vor, auf die insoweit verwiesen wird.

Eine Aussprache ergibt sich zu den nachstehend aufgeführten Paragrafen und Regelungen des Gesetzentwurfs:

Artikel 1 - Änderung der Niedersächsischen Bauordnung

Nr. 1: § 5 - Grenzabstände

Nach dem Vortrag von RiVG **Barstein** (GBD) zur Regelung im Gesetzentwurf, der auf eine Änderung des Absatzes 2 abziele - hierzu ergibt sich keine weitere Aussprache -, greift Abg. **Christian Frölich** (CDU) die bereits in der Anhörung thematisierte Regelung in **Absatz 4** mit zurzeit folgendem Wortlaut auf:

> „Bei der Bemessung des erforderlichen Abstands bleiben folgende Gebäudeteile außer Betracht:
>
> 1. Schornsteine, wenn sie untergeordnet sind, Antennen, Geländer, Abgas- und Abluftleitungen,
>
> 2. Giebeldreiecke und entsprechende andere Giebelformen soweit sie, waagerecht gemessen, nicht mehr als 6 m breit sind.
>
> Außer Betracht bleiben ferner
>
> 1. Außenwandbekleidungen, soweit sie den Abstand um nicht mehr als 0,25 m unterschreiten, und

2. Bedachungen, soweit sie um nicht mehr als 0,25 m angehoben werden,

wenn der Abstand infolge einer Baumaßnahme zum Zweck des Wärmeschutzes oder der Energieeinsparung bei einem vorhandenen Gebäude unterschritten wird."

Auch diese Regelung sollte vor dem Hintergrund der Praxis des seriellen Sanierens geändert werden. Ein typischer Sanierungsschritt sei das Aufbringen von Außenwandbekleidungen, die bis zu 0,40 m mächtig seien und in Flächen hineinragen könnten, die eigentlich nach den Regelungen zum Grenzabstand freizuhalten seien. Bislang werde in Absatz 4 Satz 2 Nr. 1 nur ein Hineinragen von Außenwandbekleidungen um bis zu 0,25 m ermöglicht. Für Bedachungen sollte der in Nr. 2 genannte Wert auf 0,35 m angehoben werden.

MR'in **Frambourg** (MW) führt aus, im Kontext des seriellen Sanierens sei dieses Problem noch nicht an das MW herangetragen worden, was selbstverständlich nicht gegen diese Regelungsabsicht spreche. Vom Bauhandwerk sei hierzu in letzter Zeit im Übrigen zu hören, dass die Materialien immer effizienter dämmten, sodass sich die Mächtigkeit der Außenwandbekleidungen bei gleicher Isolierungswirkung reduziere. Bei einer entsprechenden Neuregelung sei allerdings § 21 a Abs. 1 des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes (Nachträgliche Wärmedämmung einer Grenzwand) zu berücksichtigen, der auch den Wert 0,25 m aufweise. Bei einer Novellierung von § 5 Abs. 4 Satz 2 sollte dies berücksichtigt werden.

Abg. **Christian Frölich** (CDU) berichtet, das von ihm aufgezeigte Problem sei neulich auf einer Veranstaltung der KEAN zu seriellem Sanieren deutlich geworden. Sicherlich sei hierbei die genannte Regelung des Nachbarrechts zu berücksichtigen, wobei die Praxis aber zeige, dass für das Anbringen von Außenwandbekleidungen auf grenzständigen Wänden Regelungen auf Gegenseitigkeit zwischen den Nachbarn gefunden würden. Letztlich handele es sich dabei um einen anderen Aspekt der Isolierung von Außenwänden.

Abg. **Frank Henning** (SPD) berichtet, dieses Thema sei durch die KEAN auch an seine Fraktion herangetragen worden. Sobald hierzu ein Änderungsvorschlag vorliege, könne hierüber diskutiert werden.

Abg. **Christian Frölich** (CDU) bittet das MW und den GBD, dieses Thema schon jetzt zu betrachten; denn ein Änderungsvorschlag hierzu könne wegen der anstehenden Ausschussreise erst kurz vor dem zweiten Beratungsdurchgang am 7. Juni 2024 vorgelegt werden.

Abg. **Heiko Sachtleben** (GRÜNE) schließt sich Abg. Henning an und unterstützt das Anliegen von Abg. Frölich. Auch wenn die Dämmleistung von Außenwandbekleidungen zunehme, so bestehe das Problem beim seriellen Sanieren derzeit noch.

Nr.3: § 33 - Rettungswege

RiVG **Barstein** (GBD) trägt im Sinne der Vorlage 17 vor und geht ergänzend auf die Kritik der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände (Vorlage 14, dort Seiten 23 bis 25) ein. Vor diesem Hintergrund sei darauf hinzuweisen, dass auch die novellierte Regelung zum zweiten Rettungsweg restriktiver sei als die der Musterbauordnung (MBO); denn diese sehe eine geson-

derte Betrachtung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur für Sonderbauten vor. Abschließend weist er darauf hin, der Bezug auf die Regelung in § 33 Abs. 2 Satz 3 solle mit dem Änderungsbefehl in Nr. 12 (§ 63 - Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren) gestrichen werden. - Gleichwohl werde auch zukünftig der Rettungsweg über die Geräte der Feuerwehr mit überprüft, ergänzt BD **Viebranz** (MW), wenn der Brandschutznachweis zu prüfen sei. Das betreffe zum Beispiel bei Wohngebäuden die Gebäudeklasse 4 und 5 und Sonderbauten.

Auf Nachfrage von Abg. **Dr. Dörte Liebetruth** (SPD), warum eine Regelung vorgeschlagen werde, die restriktiver als die in der MBO sei, führt BD **Viebranz** (MW) aus, gemäß § 33 Abs. 3 Satz 2 MBO sei bei „Sonderbauten … der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen." Bezogen auf die Personenzahl werde ein Gebäude gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 6 MBO als Sonderbau kategorisiert, wenn zu ihm Räume gehörten, „die einzeln für die Nutzung durch mehr als 100 Personen bestimmt" seien. Insofern gehe die im Gesetzentwurf vorgesehene Regelung in der Fassung des Formulierungsvorschlages des GBD, dass „in der Regel davon auszugehen" sei, „dass keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen" würden, wenn „die bauliche Anlage … kein Sonderbau" sei und kein Geschoss aufweise, „das für die Nutzung durch mehr als 30 Personen bestimmt" sei, über die MBO-Regelung hinaus. Diese Regelung stütze sich auf Untersuchungen, die durch die Arbeitsgemeinschaft der Berufsfeuerwehren publiziert worden seien.

Mit der Regelung im Gesetzentwurf sei das Anliegen verbunden, dass in der Regel in allen nicht dort benannten Fällen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr geführt werden könne. Damit werde auch einem Anliegen des Deutschen Instituts für vorbeugenden Brandschutz entsprochen, in den genannten Fällen auf eine einfache Prüfung zurückzufallen, ob eine anleiterbare Stelle vorhanden sei und ob die zuständige Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät verfüge.

Abg. **Christian Frölich** (CDU) gibt zu bedenken, dass mit dieser Regelung den Kommunen Verantwortung aufgebürdet werde, was die Bereithaltung von entsprechendem Feuerwehrgerät angehe.

Besondere Beachtung verdienten Demenz-WGs, fährt Abg. Frölich fort. Mehrfach habe er in diesem Kontext Kritik an dieser Regelung der NBauO-Novelle vernommen. Nicht unüblich sei zum Beispiel eine WG mit rund 20 oder 25 Dementen auf einigen Etagen, die nachts von nur einer Person betreut würden. In baurechtlicher Hinsicht sei eine solche WG eine Wohnung, obwohl gerade auch im Hinblick auf den Brandschutz ein solches Gebäude als Sonderbau klassifiziert werden sollte.

RL'in **Högl** (MW) erläutert, Demenz-WGs würden nicht als Sonderbau, sondern wie eine Wohnung bzw. WG gewertet. Würden sie als Sonderbau gewertet, ergäben sich auch in anderer Hinsicht erhöhte Anforderungen. Sie sagt zu, diese Frage nochmals zu prüfen.

ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) weist darauf hin, dass nach dem zwischen MW und GBD geeinten Formulierungsvorschlag immer die materielle Anforderung bestehe, dass der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur dann zulässig sei, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestünden. Die Neuregelung beschreibe lediglich Fälle, in denen bei der Prüfung „in der Regel davon auszugehen" sei, dass keine Bedenken bestünden. Bei einer Demenz-WG könne durchaus davon ausgegangen werden, dass es sich nicht um einen Regelfall

handele, sodass bei einer Demenz-WG wohl die Eignung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr näher zu prüfen wäre. Im Übrigen sei klar, dass die Anforderungen des Brandschutzes bzw. der Personenrettung auf jeden Fall erfüllt sein müssten; die Prüfung ihrer Erfüllung falle aber gegebenenfalls allein in die Verantwortung der Entwurfsverfasser.

Nr. 7: § 47 - Notwendige Einstellplätze

RiVG **Barstein** (GBD) trägt im Sinne der Vorlage 17 vor und weist darauf hin, dass dem GBD noch keine Zeit zur Verfügung gestanden habe, um das Rechtsgutachten der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände (Anlage zu Vorlage 14), mit dem diese versuchten, ihre Kritik an der Stellplatzregelung zu untermauern, eingehend zu prüfen. - Auf Fragen des Vorsitzenden Abg. **Reinhold Hilbers** (CDU) und von Abg. **Marcel Scharrelmann** (CDU) unterstreicht ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD), die bislang nur mögliche oberflächliche Befassung mit dem Gutachten reiche nicht aus, um zu einer belastbaren Einschätzung dieser Argumentation zu kommen. Im Kern werde im Gutachten ausgeführt, dass die NBauO-Änderung an sich keine unmittelbare Konnexitätsrelevanz aufweise. Diese ergebe sich aber mittelbar, weil die Kommunen Träger der Straßenbaulast seien, wozu auch die Errichtung von Stellplätzen gehöre. Diese Aufgabe sei bislang zugunsten der Kommunen von den Bauherren zu erfüllen, aber mit der vorliegenden Regelung entfalle diese Pflicht zum Teil. Dadurch ergebe sich nach Ansicht der Kommunen eine konnexitätsrelevante Mehrbelastung des Trägers der Straßenbaulast.

Gerne werde sich der GBD dieses Themas näher annehmen und beim zweiten Beratungsdurchgang dazu ausführen. Aber dieses streitige Thema sei so komplex, dass er leider nicht zusagen könne, bis dahin zu einer fundierten, gleichsam gerichtsfesten Einschätzung zu gelangen.

Auf Nachfrage des Vorsitzenden Abg. **Reinhold Hilbers** (CDU) sagt MDgt'in **Nöthel** (MW), dass auch dem MW noch nicht genügend Zeit zur Verfügung gestanden habe, um das Gutachten so eingehend zu prüfen, dass ein belastbares Ergebnis vorgelegt werden könnte. Sollte sich herausstellen, dass die Konnexitätsprinzip tatsächlich verletzt worden sei, könnten den betroffenen Kommunen die daraus entstandenen Aufwendungen aber auch nachträglich erstattet werden.

Vors. Abg. **Reinhold Hilbers** (CDU) gibt zu bedenken, für die Gesetzesfolgenabschätzung sei es nicht ohne Bedeutung, wie das rechtliche Risiko einzuschätzen sei und ob solche Zahlungen nachträglich erforderlich werden könnten.

Auf Nachfrage des Vorsitzenden betont MDgt'in **Nöthel** (MW), bislang sei das MW davon ausgegangen, dass durch die Novellierung dieser Regelung das Konnexitätsprinzip nicht verletzt werde. Sollte die nähere Prüfung des Gutachtens in den nächsten Tagen diese Position ergänzen oder ändern, so werde das MW im Zuge des zweiten Beratungsdurchgangs darauf eingehen.

§ 49 - Barrierefreie Zugänglichkeit und Benutzbarkeit baulicher Anlagen

Abg. **Christian Frölich** (CDU) erinnert an Aussagen von Minister Lies zur Barrierefreiheit im Zusammenhang mit der Umbauordnung. Der Abgeordnete erkundigt sich nach den Planungen des

MW zu einer eventuellen Reduzierung der geforderten Anzahl der rollstuhlgerechten Wohnungen bei Wohnungsbauprojekten. So habe die Architektenkammer in der Anhörung angeregt, die Pflicht zur Herstellung rollstuhlgerechter Wohnungen am tatsächlichen Bedarf zu orientieren und die Rollstuhlgerechtigkeit gemäß Absatz 1 Satz 7 nicht für jede achte, sondern nur für jede 15. Wohnung vorzuschreiben.

Ein weiterer Aspekt in diesem Kontext sei die Anforderung in Absatz 1 Satz 6, in solchen Wohnungen einen ausreichend großen und barrierefreien „Abstellraum für Rollstühle“ herzustellen. Das führe oft dazu, dass die Baubehörden den Nachweis eines gesonderten Raumes für Rollstühle forderten, obwohl dieser eigentlich nicht notwendig sei; eine ausreichend bemessene Abstellfläche reiche aus. Deswegen rege die Architektenkammer an, das Wort „Abstellraum“ durch „Abstellfläche“ zu ersetzen.

Abg. Frölich bittet um eine Stellungnahme seitens des MW zu diesen beiden Punkten.

MDgt’in **Nöthel** (MW) berichtet, das MW habe sich mit diesem Thema nach entsprechenden Anregungen durch die Architektenkammer und andere Akteure bereits befasst. Auch das MW sehe an der Stelle zumindest einen gewissen Handlungsbedarf, insbesondere was die obersten Stockwerke angehe. Lösungsansätze würden bereits diskutiert, ohne so weit entwickelt zu sein, dass sie schon in der vorliegenden NBauO-Novelle hätten berücksichtigt werden können. Auch die heutige Anregung werde aufgegriffen und möglicherweise in die nächste NBauO-Novelle einfließen.

Abg. **Christian Frölich** (CDU) zeigt sich angesichts der wiederholten Äußerungen des Ministers zu diesem Thema erstaunt, dass die beiden Aspekte noch nicht in dieser Novelle berücksichtigt worden seien.

Nr. 9: § 60 - Verfahrensfreie Baumaßnahmen, Abbruchanzeige

RiVG **Barstein** (GBD) führt im Sinne der Vorlage 17 aus. Nachdem er den Formulierungsvorschlag des GBD auf Seite 11 sowie die Bedenken des MW dagegen erläutert hat, bittet Abg. **Dr. Dörte Liebetruth** (SPD) das MW, hierzu Stellung zu nehmen. - MR **Dr. Brinkmann** (MW) legt dar, mit der Novelle werde das übergeordnete Ziel verfolgt, das Instrument der verfahrensfrei gestellten Nutzungsänderungen deutlich zu stärken, um Entwurfsverfassende, Bauherren und Bauaufsichtsbehörden zu entlasten. In der Praxis sei der Begriff „andere Anforderungen“ sehr unterschiedlich ausgelegt worden, was zur Folge gehabt habe, dass auch Pläne für Nutzungsänderungen, die nicht zu Gefahrerhöhungen und Ähnlichem führten, geprüft worden seien. Die Landesvereinigung Bauwirtschaft habe hierzu in ihrer schriftlichen Stellungnahme (Vorlage 10; Umnutzung eines Wohnraums zu einem Büro bei unveränderter Nutzung durch die Eigentümer) ein eingängiges Beispiel angeführt. Derartige Prüfungen sollten in Zukunft vermieden werden, weswegen es aus Sicht des MW angezeigt erscheine, den Begriff „weitergehende Anforderungen“ zu verwenden. Er sei nicht nur numerisch, sondern auch inhaltlich zu verstehen.

Ein Beispiel könne das illustrieren: Für die Umwandlung einer Eckkneipe in eine Wohnung *müsste* nach der bisherigen Rechtslage und auch nach dem Formulierungsvorschlag des GBD die Umnutzungsplanung geprüft und genehmigt werden, wohingegen dies bei der Formulierung in

der Fassung des Gesetzvorschlags nicht der Fall sei; denn aus dieser Umnutzung ergäben sich in der Regel keine weitergehenden Anforderungen.

Nr. 11: § 62 - Sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen

Nach dem Vortrag von RiVG **Barstein** (GBD) entsprechend der Vorlage 17 zu **Buchstabe c (Absatz 2)** verweist Abg. **Christian Frölich** (CDU) auf Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB ohne Bebauungsplan. Damit dort nicht immer wieder mit den auch hier zur Sprache gebrachten Veränderungssperren gearbeitet werden müsse, habe die Kommune eine Erhaltungssatzung für einige dieser Gebiete aufgestellt. Vor diesem Hintergrund ergebe sich die Frage, inwieweit zum Beispiel Dachausbauten - Dachgauben - im Gültigkeitsbereich einer Erhaltungssatzung genehmigungsfrei gestellt würden. - MR **Dr. Brinkmann** (MW) erläutert kurz das Prinzip der mit Nr. 1 c) einzuführenden Prüfung der städtebaulichen Zulässigkeit in Gebieten gemäß § 34 BauGB. - MDgt'in **Nöthel** (MW) sagt eine Prüfung der von Abg. Frölich aufgeworfenen Frage zu.

Zu **Buchstabe e (Absatz 4)** fragt Abg. **Christian Frölich** (CDU), warum am Ende des Satzes 1 zukünftig nicht mehr auf Entwurfsverfassende im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 3 Nr. 5 verwiesen werde, was dazu führe, dass Innenarchitektinnen und -architekten für genehmigungsfreie Baumaßnahmen nicht mehr bauvorlagenberechtigt wären. Dies betreffe auch den neuen § 85 a, dort in Absatz 5 geregelt. Diese Änderung verwundere ihn.

RL'in **Högl** (MW) antwortet, mit § 85 a werde viel Verantwortung in die Hände der Entwurfsverfassenden gelegt. Von daher bedürfe es auf ihrer Seite einer besonders hohen Qualifikation. Vor diesem Hintergrund habe sich das MW entschieden, Innenarchitektinnen und -architekten diese Möglichkeit nicht zu eröffnen.

Abg. **Christian Frölich** (CDU) erinnert hierzu an die Antwort der Architektenkammer in der Anhörung, die diese Bedenken nach seinem Eindruck habe ausräumen können. Mit der vorgeschlagenen neuen Regelung würde den Innenarchitektinnen und -architekten ein wesentlicher Anteil ihrer täglichen Arbeit entzogen, was er, Frölich, für sehr bedenklich halte. Auch auf diesen Punkt werde sich voraussichtlich ein Änderungsvorschlag seiner Fraktion beziehen, und er bitte schon jetzt, diesen Aspekt nochmals eingehend zu prüfen.

Zu **Buchstabe i (Absatz 10)** fragt Abg. **Christian Frölich** (CDU), warum Bauherrinnen oder Bauherren die Möglichkeit genommen werden solle, für eine eigentlich genehmigungsfreie Baumaßnahme die Durchführung eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens zu verlangen. Diese Streichung sei auch in der Anhörung kritisch bewertet worden.

Damit, erläutert MR **Dr. Brinkmann** (MW), sei eine Anregung der kommunalen Spitzenverbände aufgegriffen worden, die sich - pointiert ausgedrückt - gegen Rosinenpickerei ausgesprochen hätten. Grundsätzlich habe das MW Verständnis dafür, dass Investoren und Bauherren eine Baugenehmigung erhalten wollten. Andererseits bestehe auch der Wunsch nach einem immer schnelleren behördlichen Handeln, außerdem würden Baugenehmigungsverfahren immer wieder als Hindernis angesehen. In diesem allgemeinen Wunsch nach zügigem behördlichen Handeln bei gleichzeitig individuellem Wunsch nach einer Baugenehmigung hätten die kommunalen

Spitzenverbände Rosinenpickerei gesehen, und diese Argumentation halte das MW für nachvollziehbar. Vor diesem Hintergrund werde vorgeschlagen, Absatz 10 zu streichen.

Selbstverständlich wäre es auch möglich, Absatz 10 unverändert beizubehalten oder einzuschränken; das sei eine rechtspolitische Entscheidung. Ob und wie dieser mögliche Weg für eine Verfahrensbeschleunigung beschritten werden solle, sei also zu diskutieren.

Abg. **Frank Henning** (SPD) unterstreicht das Ziel der Verfahrensbeschleunigung. In diesem Zusammenhang, ergänzt er, sei auch auf die Beratungspflicht der Kommunen gemäß § 58 Abs. 1 Satz 2 hinzuweisen. Insofern erscheine die Regelung in § 62 Abs. 10 verfahrensverlängernd und überflüssig.

Abg. **Christian Frölich** (CDU) entgegnet, zu einer Verfahrensverlängerung komme es insbesondere dann, wenn Bauherr und Planer feststellten, dass eine Planung doch genehmigungspflichtig sei. Erfahrungsgemäß werde kein Planer das Genehmigungsverfahren wählen, wenn das Mitteilungsverfahren ausreiche. Trotzdem halte er es für wichtig, die mit Absatz 10 bestehende Option, ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren zu verlangen, beizubehalten. Nach seinem Eindruck wolle sich die kommunale Ebene an der Stelle aus der Verantwortung ziehen.

Auf Nachfrage von Abg. **Christian Frölich** (CDU) erläutern MR'in **Frambourg** (MW) und ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) anhand eines im Kontext von Nr. 14 (§ 66) vorgebrachten Praxisbeispiels (siehe dort) das Zusammenwirken des neuen § 85 a und des novellierten § 62.

Nr. 14: § 66 - Abweichungen

Nach dem Vortrag entsprechend Vorlage 17 von ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) zu Nr. 14, die auf eine Änderung von Absatz 1 abzielt, kommt Abg. **Christian Frölich** (CDU) auf **Absatz 2** zu sprechen und verweist auf die Veranstaltung der KEAN zu seriellem Sanieren. Dort sei zur energetischen Sanierung von Gebäuden mit alten Balkonen vorgetragen worden, diese würden in der Praxis abgetrennt, und nach der Sanierung würden neue Balkone - dann als selbsttragende Metallkonstruktion - vor das Gebäude gesetzt. Deren Maße unterschieden sich oftmals konstruktionsbedingt geringfügig von den alten Balkonen, sodass bislang eine Genehmigungspflicht ausgelöst werde. Auch in solchen Fällen wäre aber eine Genehmigungsfreiheit zielführend, wozu sich wohl eine Anpassung der Regelung in Absatz 2 anbiete. Der Abgeordnete erkundigt sich, ob diese Frage im MW diskutiert worden sei. - MR'in **Frambourg** (MW) und ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) erläutern, ein solcher Fall würde künftig nach dem neuen § 85 a behandelt werden, sodass es sich um eine genehmigungsfreie Baumaßnahme gemäß § 62 handele.

Nr. 17: § 70 a - Genehmigungsfiktion

Nach dem Vortrag von ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) entsprechend Vorlage 17 zu **Absatz 1** gibt MR'in **Frambourg** (MW) zu **Satz 1 Nr. 2** zu bedenken, dass die Argumentation des GBD nicht hundertprozentig zutreffe, weshalb dieser Regelungsteil nicht gestrichen werden sollte. In einem Fall nach § 68 Abs. 5 Satz 1 - Achtungsabstand zu Störfallbetrieben -, der eine

Nutzungsänderung und eine Wohnfläche von mehr als 5 000 m² Wohnfläche betreffe, komme es zu einem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren.

Sodann bittet Abg. **Christian Frölich** (CDU) um eine Definition des Begriffs „vollständige Unterlagen“, wie er in **Satz 2** des Vorschlags des GBD verwendet werde. - Dies ergebe sich aus der Regelung in § 69 Abs. 2, der sich mit § 42 a VwVfG decke, antwortet ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD). - RiVG **Barstein** (GBD) berichtet aus seiner Praxis in der Verwaltungsgerichtsbarkeit, an dieser Stelle sei auch die Bauvorlagenverordnung maßgeblich. Wenn die für eine Planung relevanten Unterlagen vorlägen, könne die Vollständigkeit festgestellt werden. Darüber hinaus könnten Mängel - gegebenenfalls erhebliche Mängel - bestehen, die ausgeräumt werden könnten.

Abg. **Colette Thiemann** (CDU) erläutert, die Nachforderung von Dokumenten bei unvollständigen Antragsunterlagen und die Beseitigung von Mängeln gehöre zum Alltag unterer Bauaufsichtsbehörden. Im Übrigen sollte noch einmal die Regelung zum Nachreichen eines Standsicherheitsnachweises und die damit verbundene aufschiebende Wirkung geprüft werden. Bei der Neuregelung sie unbedingt darauf zu achten, dass das Ergebnis nicht zu „riesengroßen Fragezeichen“, so Abg. Frau Thiemann, im Alltag bei den Bauaufsichtsbehörden führe.

ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) gibt zu bedenken, dass sich die Regelung zur Vollständigkeit der Unterlagen qualitativ nicht von den bisherigen unterscheide; der Unterschied ergebe sich erst in der Rechtsfolge der Genehmigungsfiktion.

MDgt’in **Nöthel** (MW) sagt, es sei sicherlich davon auszugehen, dass im Vollzug öfter Fragen zur Vollständigkeit bzw. zu Mängeln aufträten - wie auch jetzt schon; allerdings bestehe in Zukunft der Unterschied, dass es gegebenenfalls zur Genehmigungsfiktion komme. Von daher sei ein Stück weit darauf zu setzen, dass die unteren Bauaufsichtsbehörden dies angemessen handhabten. Das MW werde sie hierbei in Dienstbesprechungen, über FAQ-Kataloge usw. unterstützen.

Das Instrument der Genehmigungsfiktion im Bauaufsichtsbereich sei für Niedersachsen sicherlich etwas Neues. In anderen Bundesländern werde es allerdings schon länger angewendet. Dort habe sie im Kollegenkreis nachgefragt, welche Erfahrungen mit der Umsetzung gesammelt würden, woraufhin zurückgemeldet worden sei, dabei gebe es keine größeren Schwierigkeiten als bei anderen Verfahren auch, und die Beteiligten stellten sich darauf mit der Zeit ein.

In den Beratungen zu dem Gesetzentwurf habe sie, Frau Nöthel, den Eindruck gewonnen, dass mit dem Formulierungsvorschlag des GBD eine verständliche Regelung erarbeitet worden sei, mit dem für den Vollzug die bestmöglichen Voraussetzungen geschaffen worden seien.

Nr. 18: § 73 a - Typengenehmigung

ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) erinnert in seinen Ausführungen im Sinne von Vorlage 17 auch an die Stellungnahme der Landesbeauftragten für Menschen mit Behinderungen (Vorlage 6) in der Anhörung. - Abg. **Christian Frölich** (CDU) greift dies auf und schlägt vor, die darin geäußerten Bedenken aufzugreifen, indem § 73 Abs. 5 wie folgt formuliert werde:

„Typengenehmigungen anderer Länder gelten **unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 49 Abs. 1** auch in Niedersachsen."

RL'in **Högl** (MW) wendet ein, mit der Regelung im Gesetzentwurf werde dem auch von Ministerpräsident Weil geäußerten politischen Ziel entsprochen, Bauvorhaben auf der Grundlage von Typengenehmigungen aus anderen Ländern auch in Niedersachsen umsetzen zu können. Müsste durch die Bauaufsicht doch geprüft werden, ob allen Anforderungen an die Barrierefreiheit entsprochen werde, könnte das zu Änderungen im Bauvorhaben führen. Außerdem würden bürokratische Schritte eingeführt, die eigentlich nicht vorgesehen seien. Über die Frage, ob eine solche Prüfung mit derartigen möglichen Konsequenzen eingeführt werden solle, oder ob entschieden werde, dass die Regelungen zur Barrierefreiheit jedes anderen Bundeslands auch hier ausreichten, sei letztlich politisch zu entscheiden.

MR **Dr. Brinkmann** (MW) ergänzt, die Typengenehmigung sei im Zusammenhang mit dem seriellen und modularen Bauen zu sehen. Der seriell und modular bauenden Industrie sei es sehr wichtig, dass in allen Bundesländern gleiche Bedingungen gälten. Diese Grundidee werde von der Landesregierung unterstützt und solle nicht durch die Einführung von Prüfungs- und Genehmigungserfordernissen gehemmt werden.

Abg. **Frank Henning** (SPD) gibt zu bedenken, dass die Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen selbstverständlich ihre bekannte Position vertrete. Dagegen seien die Argumente anderer zu gewichten, dass mit der Anerkennung von Typengenehmigungen anderer Bundesländer Bauvorhaben schneller und kostengünstiger durchgeführt werden könnten; zusätzliche Anforderungen bewirkten das Gegenteil. Vor diesem Hintergrund stelle die Anerkennung von Typengenehmigungen anderer Bundesländer einen guten Kompromiss dar, zumal Maßnahmen für kostengünstigeres Bauen auch Menschen mit Behinderungen zugutekämen.

Abg. **Christian Frölich** (CDU) erläutert, dass ein Projekt auf der Grundlage einer Typengenehmigung nicht eine Eins-zu-eins-Kopie eines anderen Gebäudes darstelle, sondern es gehe um das Errichten von Gebäuden nach einem Baukastenprinzip, wobei barrierefreie Wohnungen ein Element dieses Baukastens seien. Außerdem sei nicht von vielen Anwendungsfällen dieser Regelung zu rechnen. Vor diesem Hintergrund würde die von ihm vorgeschlagene Ergänzung der Regelung nicht das Konzept der Typengenehmigung infrage stellen.

Nr. 20: § 85 a - Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen

ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) trägt entsprechend der Vorlage 17 zu **Absatz 1** vor. Er weist in diesem Sinne darauf hin, dass gegen das Ziel dieser Regelung grundsätzlich rechtlich nichts einzuwenden sei, die Formulierung der Regelung im Gesetzentwurf aber kritisch gesehen werde. In wesentlichen Punkten habe zwischen MW und GBD kein Einvernehmen über eine Umformulierung des Satzes 1 hergestellt werden können. - Daraufhin bittet Vors. Abg. **Reinhold Hilbers** (CDU) das MW, zu den mündlichen und schriftlichen Darlegungen des GBD Stellung zu nehmen.

MDgt'in **Nöthel** (MW) führt aus, der GBD habe das Dilemma richtig beschrieben: Einerseits bestehe breites Einvernehmen, dass die aktuellen Anforderungen an Umbaumaßnahmen im Bestand zu streng und zu hoch seien, sie also abgesenkt werden müssten. Andererseits ergebe sich

dadurch die Frage, was „Anforderungen absenken“ genau bedeute. Hierüber sei mit den Praktikerinnen und Praktikern aus den Bereichen Architektur, Bauwirtschaft, Unternehmen und Behörden intensiv diskutiert worden. Dabei sei deutlich geworden: Ganz gleich, welcher ältere Anforderungsstandard als zielführend diskutiert worden sei, es habe immer plausible Argumente gegen einen bestimmten Standard gegeben. Von daher solle die Entscheidung, welcher - gegenüber heute abgesenkte - Standard für ein Vorhaben angewendet werde, den Fachleuten, Entwurfsverfassenden, Bauherrinnen und Bauherren - für sie sei es auch eine wirtschaftliche Frage - unter der Maßgabe übertragen werden, dass nicht die Standards unterschritten würden, die bei der Entstehung des Gebäudes maßgeblich gewesen seien.

Welcher Standard das jeweils sei, könne sie, Frau Nöthel, als Juristin nicht sagen, aber den am Projekt beteiligten Fachleuten sei das bekannt. Insofern solle auf deren Kompetenz und Professionalität gesetzt werden; denn es sei davon auszugehen, dass sie die mit dem Umbau bestehenden Aufgaben aus wohlverstandenem Eigeninteresse richtig bewältigten.

Dass die Behörden diese früheren Anforderungsprofile vermutlich nicht im Zugriff hätten und von daher auch nicht prüfen könnten, habe zu der Grundidee geführt - durchaus auch auf Vorschlag der kommunalen Spitzenverbände -, Umbaumaßnahmen nach § 85 a nicht nach dem normalen Baugenehmigungsverfahren, sondern nach dem Mitteilungsverfahren gemäß § 62 zu behandeln.

Im MW seien die Diskussionen über diese Regelung auch nach der Herausgabe der Vorlage 17 vorangeschritten. Es vertrete mittlerweile nicht mehr den Standpunkt, den Absatz 1 nach Möglichkeit unverändert beizubehalten; denn in den jüngsten Diskussionen hätten sich Formulierungen ergeben, die auch aus der Sicht des MW besser seien als die des Gesetzentwurfs. Das MW schlage für Absatz 1 folgende Formulierung vor:

> „[1]Wird ein bestehendes Gebäude baulich durch Aufstockung, Umbau oder Ausbau oder in seiner Nutzung geändert, so **müssen** die vorhandenen und neuen Bauteile, insbesondere Wände, Stützen, Decken, Böden, Dächer und Treppen, **im Vergleich zum vorhandenen Bestand** keine höheren Anforderungen _____ erfüll**en**.“

Diese Formulierung sei in Gesprächen mit dem GBD bereits erörtert worden.

Für die Sätze 2 und 3 unterstütze das MW den Formulierungsvorschlag des GBD auf Seite 40 der Vorlage 17.

Aus seiner Sicht sei zu erwarten gewesen, meint Abg. **Heiko Sachtleben** (GRÜNE), dass dieser neue Paragraf zu Diskussionen führe, denn er ziele auf Vereinfachungen ab. Solche Entwicklungen seien im niedersächsischen und deutschen Baurecht selten, weil es hierzulande die Tendenz gebe, alles zu regeln. Insofern begrüße er die vorliegende neue Formulierung.

ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) wendet ein, dass mit der neuen Formulierung im Hinblick auf die vom GBD geäußerten Bedenken kein Fortschritt erreicht werde, weil wie im Gesetzentwurf eine negative Voraussetzung formuliert werde. Selbstverständlich könne der Ausschuss entscheiden, die Entscheidung über die zu erfüllenden baulichen Anforderungen bei Umbaumaßnahmen etc. in die Hand des Bauherrn zu legen, solange der Bestandsstandard nicht unterschritten werde. Allerdings sei eine solche Regelung rechtlich schwer zu vollziehen, weil auch nach der soeben vorgestellten Formulierung zu ermitteln wäre, welchem Standard der Bestand

entspreche, welcher Standard also als Bewertungsreferenz und als Untergrenze heranzuziehen wäre. Dabei sei auch zu berücksichtigen, dass die Bauaufsichtsbehörde zwar nicht die Umbaumaßnahme vor ihrem Beginn prüfen werde, aber zu einem späteren Zeitpunkt in die Situation kommen könne, zu klären, ob die umgebaute bauliche Anlage das öffentliche Baurecht einhalte. Das sei aber nur möglich, wenn sich Anforderungen aus der NBauO ergäben.

§ 85 a sei der Kern der Umbauordnung, sagt Abg. **Christian Frölich** (CDU), die wohl von allen Seiten mitgetragen werde. Probleme gerade bei dieser Regelung wären sehr ärgerlich. Von daher würde er es sehr begrüßen, wenn das MW und der GBD auch zu Absatz 1 einen geeinten Vorschlag vorlegen könnten, mit dem die rechtlichen Bedenken des GBD weitestgehend ausgeräumt werden können.

Abg. **Frank Henning** (SPD) stimmt zu, dass § 85 a das Kernstück dieser Novelle sei. Die mit dem Gesetzentwurf vorliegende Regelung sei von allen Praktikerinnen und Praktikern aus der Bauwirtschaft, der Bauindustrie, der Architekten- und der Ingenieurkammer ausweislich der Anhörung in genau dieser Form begrüßt worden; einzuräumen sei, dass sich die kommunalen Spitzenverbände anders geäußert hätten.

Das Plädoyer des GBD für eine juristisch völlig tragfähige Definition der zu ermittelnden und anzuwendenden Normen könne er, Henning, selbstverständlich nachvollziehen. Aber mit der vorliegenden Regelung werde Neuland beschritten, und die Auswirkungen dieses Schritts in der Praxis seien abzuwarten und auch zu evaluieren. Auf der Grundlage dieser Evaluation sei die Umbauordnung gegebenenfalls fortzuschreiben.

Vor diesem Hintergrund sei er, Henning, der Auffassung, dass ein zwischen MW und GBD geeinter Vorschlag nicht weiterführe. - Abg. **Dr. Dörte Liebetruth** (SPD) wendet ein, grundsätzlich wäre eine geeinte Formulierung gut, aber wenn sie nicht zustande komme, sollte die Regelung in der Fassung des Gesetzentwurfs angenommen werden.

Abg. **Christian Frölich** (CDU) gibt zu bedenken, mit dem Mitteilungsverfahren werde ziemlich große Verantwortung in die Hände der Entwurfsverfassenden gelegt, womit sie - auch er persönlich als Praktiker - aber auch umgehen könnten. Aber dann sollte die Grundlage dafür eine nicht von starken rechtlichen Bedenken begleitete Regelung sein - was bezüglich des Absatzes 1 derzeit gerade nicht der Fall sei. Mit dieser rechtlichen Unsicherheit sollten die Entwurfsverfassenden nicht alleingelassen werden. Von daher sei eine Regelung, zu der keine gravierenden rechtlichen Bedenken bestünden, auch zum Schutz der Entwurfsverfassenden wichtig.

Vors. Abg. **Reinhold Hilbers** (CDU) appelliert an MW und GBD, bis zum zweiten Beratungsdurchgang einen geeinten Formulierungsvorschlag auch zu Satz 1 zu entwickeln, auch wenn es sicherlich schwierig sei, so unterschiedliche Ansätze zusammenzubringen.

Anschließend trägt ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) im Sinne der Vorlage 17 zu den **Absätzen 2 und 3** vor und erläutert, die Vorschläge hierzu seien zwischen MW und GBD geeint.

Nach dem Vortrag zu **Absatz 4** fragt Abg. **Christian Frölich** (CDU), warum das MW den Vorschlag des GBD hierzu nicht unterstütze. - MDgt'in **Nöthel** (MW) erläutert, aus diesem Absatz ergebe sich kein neuer Regelungsgehalt; denn das Bundesrecht gelte ohnehin. Dem Absatz 4 komme also eine klarstellende Funktion zu und richte sich insofern insbesondere an die Bauherrinnen, Bauherren und Entwurfsverfassenden. Ihnen solle deutlich gemacht werden, dass die heutigen

Anforderungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung einzuhalten seien; denn der proklamierte Grundsatz „Das Haus muss hinterher nicht mehr können als vorher, außer Klimaschutz!“ führe, wie Diskussionen seit der Erarbeitung des Gesetzentwurfs gezeigt hätten, immer wieder zu Wunschdenken, sodass sich diese Regelung aus der Sicht des MW als hilfreich herausgestellt habe.

In diesem Sinne sei auch **Absatz 5** zu verstehen, sagt ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) und führt hierzu entsprechend der Vorlage 17 aus. - MDgt’in **Nöthel** (MW) erklärt, das MW trage den Formulierungsvorschlag des GBD unter Beibehaltung aller Textteile in eckigen und geschweiften Klammern mit.

Abg. **Christian Frölich** (CDU) bekräftigt seine bereits zu Nr. 11 (§ 62 - Sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen) Buchst. e (Absatz 4; siehe Seite 9) vorgebrachte Kritik, Innenarchitektinnen und -architekten vom Kreis der Bauvorlageberechtigten auszuschließen. Es sei nun wirklich nicht zu erwarten, dass sie zum Beispiel große Industriehallen umplanten, sondern sie seien auf Veränderungen innerhalb von Gebäuden spezialisiert - und dieses Geschäftsfeld solle ihnen mit der vorliegenden Regelung genommen werden.

Nachdem ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) zu **Absatz 6** im Sinne der Vorlage 17 vorgetragen hat, erklärt MDgt’in **Nöthel** (MW), das MW trage den Formulierungsvorschlag des GBD unter Beibehaltung aller Textteile in eckigen und geschweiften Klammern mit.

Sodann stellt der **Vertreter des GBD** den **Formulierungsvorschlag des GBD zu § 85 a** entsprechend der Vorlage 17 (Seiten 49 bis 52) vor. Dieser Vorschlag für eine Regelung folge dem Grundsatz: „Das Haus muss die Grundanforderungen - insbesondere: keine Gefahr für die öffentliche Sicherheit, Brandschutz, Standsicherheit - erfüllen, außerdem Klimaschutz, und weitere Anforderungen sind egal!“. Außerdem werde für die Bauaufsicht mit Satz 4 die Möglichkeit eröffnet, Anpassungen an den Bestandsstandard - der dann aber durch sie und nicht durch Entwurfsverfassende oder Bauherren zu ermitteln sei - zu verlangen. Wahrscheinlich würden die Bauaufsichtsbehörden von dieser Option in der Praxis aber nur selten Gebrauch machen.

Abg. **Christian Frölich** (CDU) begrüßt diesen Vorschlag. Er mache das politisch Gewollte sehr viel deutlicher, meint er. Wahrscheinlich käme er als Entwurfsverfasser mit dieser Regelung besser zurecht als mit § 85 a in der Fassung des Gesetzentwurfs. Er bittet das MW um eine Stellungnahme zu dem Formulierungsvorschlag.

MDgt’in **Nöthel** (MW) sagt, erstens werde nach ihrem Eindruck mit dem Vorschlag auf den Seiten 49 und 50 das politisch Gewollte nicht deutlicher als mit dem Gesetzentwurf, welcher bauliche Standard erreicht werden solle. Die Formulierung des GBD sei zwar anders, erscheine ihr aber nicht klarer zu sein.

Zweitens ergebe sich aus ihrer Sicht ein ernstzunehmendes Problem durch die Bezugnahme in Absatz 1 Satz 1 auf § 3 Abs. 1 - denn dadurch werde ein neues Anforderungsprofil eingeführt -, obwohl anschließend gefordert werde, die Anforderungen an Standsicherheit und Brandschutz zu erfüllen. Von daher sei für sie, Frau Nöthel, nicht klar, welche darüber hinausgehenden Anforderungen die Bauteile - um mehr gehe es hier nicht - durch die Bezugnahme auf § 3 Abs. 1 erfüllen müssten. Unklar sei also, welcher zusätzliche Regelungsgehalt sich durch diese Bezugnahme ergebe.

Jene Regelung verlange unter anderem, erläutert die Ministerialvertreterin beispielhaft, dass bauliche Anlagen die Gesundheit nicht gefährdeten. Daraus könne also unter anderem abgeleitet werden, dass Bauteile asbestfrei sein müssten. Diese Anforderung ergebe sich aber ohnehin bereits aus anderen Rechtsvorschriften; in dem Fall aus der Gefahrstoffverordnung.

Insofern stelle sich die Frage, warum die Bezugnahme auf § 3 Abs. 1 eingefügt werden solle; denn daraus ergebe sich keine praktische Relevanz. Aus ihrer Sicht löse dies nur Fragen und Unsicherheiten aus.

Drittens wende sie sich gegen Absatz 1 Satz 4 des Entwurfs. Diese Regelung drohe bei den Bauaufsichtsbehörden mit erheblicher Wahrscheinlichkeit so verstanden zu werden, dass die Umbauvorhaben nach § 85 a doch im Detail zu prüfen seien, weil sie unter Umständen höhere Anforderungen bei einem Projekt erfüllt sehen wollten als die Bauherren. Diese gefühlte Verpflichtung oder Ungewissheit zulasten der Bauaufsichtsbehörden entspreche nicht der politischen Intention.

Die neue Regelung in Absatz 2 Nr. 7 werde vom MW abgelehnt. Sie laute im Prinzip: „§ 85 a Abs. 1 gilt nicht für neue Bauteile, welche …“. Das erscheine in systematischer Hinsicht problematisch, aber auch, weil für Bauteile ohnehin eine Fülle von Vorschriften gelte. Selbstverständlich dürften keine Bauteile verbaut werden, die keine Anforderungen erfüllten. Sie, Frau Nöthel, befürchte vor diesem Hintergrund, dass diese Regelung in der Praxis für Unklarheit sorge.

Artikel 4 - Inkrafttreten

Abg. **Christian Frölich** (CDU) verweist auf das Anliegen der kommunalen Spitzenverbände, den Termin für das Inkrafttreten so zu wählen - gerade auch im Hinblick auf die Genehmigungsfiktion und den § 85 a -, dass auf die besonderen Erfordernisse aufseiten der Bauaufsichtsbehörden durch die Einführung der digitalen Bauantragstellung Anfang 2024 Rücksicht genommen werde. In diesem Kontext wäre es für die unteren Bauaufsichtsbehörden hilfreich, sei vermittelt worden, wenn ihnen drei Monate Zeit für die erforderlichen Anpassungen eingeräumt würden.

*

Abg. **Marcel Scharrelmann** (CDU) bittet, für den zweiten Beratungsdurchgang für die betroffenen Regelungen eine Gegenüberstellung der NBauO in der geltenden Fassung und in der Fassung der Novelle als Lesefassung bereitzustellen. - MR’in **Frambourg** (MW) sagt dies zu.

Abg. **Christian Frölich** (CDU) regt an, zukünftig in den Beratungsunterlagen der Landesregierung und des GBD nicht nur die Paragrafennummern zu nennen, sondern auch ihre Überschriften anzuführen.

*

Der **Ausschuss** schließt damit den ersten Beratungsdurchgang ab und bekräftigt seine Planung, den zweiten Beratungsdurchgang in der für den 7. Juni 2024 vorgesehenen Sitzung durchzuführen, damit der Gesetzentwurf abschließend im Juni-Plenum behandelt werden kann.

***

LANDTAG
NIEDERSACHSEN

N i e d e r s c h r i f t

über die 34. - öffentliche - Sitzung

des Ausschusses für Umwelt, Energie und Klimaschutz

am 27. Mai 2024

Hannover, Landtagsgebäude

Tagesordnung: Seite:

1. a) **Kranichnistplätze sichern - Moorflächen von beeinträchtigendem Bewuchs befreien**

   Antrag der Fraktion der AfD - Drs. 19/2702

   b) **Klimaschutz durch Moorbodenschutz: Daten- und Wissenslücken jetzt schließen!**

   Antrag der Fraktion der CDU - Drs. 19/2709

   c) **Moorbodenschutz gemeinsam mit den Menschen in Niedersachsen gestalten: Klima schützen - Wertschöpfung sichern - Akzeptanz bewahren**

   Antrag der Fraktion der CDU - Drs. 19/2710

   d) **Niedersachsens Mooroffensive vorantreiben**

   Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/3658

   Unterrichtung durch die Landesregierung insbesondere zum Antrag unter d) 5

   Aussprache 12

   Verfahrensfragen 17

2. **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum**

   Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

   Mitberatung 18

3. **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Wassergesetzes**

   Gesetzentwurf der Fraktion der CDU - Drs. 19/1581

   zusammen behandelt mit:

4. **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Wassergesetzes**

   Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/4409

Einbringung des Gesetzentwurfs unter TOP 4 21

Verfahrensfragen zu den Gesetzentwürfen unter den TOPs 3 und 4 21

5. **Niedersachsen zusammen gegen das Hochwasser - die Folgen der Fluten bewältigen, Konsequenzen für die Zukunft ziehen**

   Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/3373

   zusammen behandelt mit:

6. **Aktionsprogramm für einen wirksameren Hochwasserschutz in Niedersachsen**

   Antrag der Fraktion der CDU - Drs. 19/4321

Einbringung des Antrags unter TOP 6 23

Verfahrensfragen zu den Anträgen unter den TOPs 5 und 6..... 23

7. **Terminangelegenheiten**

Planung einer auswärtigen Sitzung bei der Alfred Toepfer Akademie für Naturschutz 25

Anwesend:

Ausschussmitglieder:

1. Abg. Meta Janssen-Kucz (GRÜNE), Vorsitzende
2. Abg. Nico Bloem (SPD) (per Videokonferenztechnik zugeschaltet)
3. Abg. Marcus Bosse (SPD)
4. Abg. Thordies Hanisch (SPD)
5. Abg. Gerd Hujahn (SPD)
6. Abg. Kirsikka Lansmann (i. V. d. Abg. Guido Pott) (SPD) (per Videokonferenztechnik zugeschaltet)
7. Abg. Christoph Willeke (SPD) (per Videokonferenztechnik zugeschaltet)
8. Abg. Verena Kämmerling (CDU)
9. Abg. Axel Miesner (CDU)
10. Abg. Jonas Pohlmann (CDU)
11. Abg. Dr. Frank Schmädeke (CDU)
12. Abg. Marie Kollenrott (GRÜNE)
13. Abg. Marcel Queckemeyer (AfD)

Als Zuhörerin oder Zuhörer (§ 94 GO LT):

Abg. Britta Kellermann (GRÜNE)

Vom Gesetzgebungs- und Beratungsdienst:

Parlamentsrat Dr. Oppenborn-Reccius (Mitglied),
Richter am Verwaltungsgericht Barstein.

Von der Landtagsverwaltung:

Regierungsrätin Lange.

Niederschrift:

Regierungsdirektor Dr. Bäse, Stenografischer Dienst.

Sitzungsdauer: 14.01 Uhr bis 15.47 Uhr.

Tagesordnungspunkt 2:

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

erste Beratung: 38. Plenarsitzung am 18.04.2024
federführend: AfWVBuD;
mitberatend: AfRuV, AfUEuK;
mitberatend gem. § 27 Abs. 4 Satz 1 GO LT: AfHuF;
Stellungnahme gem. § 28 Abs. 4 GO LT: AfluS, AfSAGuG

Mitberatung

Beratungsgrundlage: Vorlage 17 Anmerkungen und Formulierungsvorschläge des GBD

ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) führt aus, der federführende Ausschuss habe zu dem Gesetzentwurf in seiner 38. Sitzung am 14. Mai 2024 eine Anhörung durchgeführt. In seiner 39. Sitzung am 24. Mai habe er auf der Grundlage der Vorlage 17 des GBD einen ersten Beratungsdurchgang durchgeführt, aber noch keine Beschlussempfehlung abgegeben.

Drei Regelungen der NBauO-Novelle erschienen für den Umweltausschuss besonders erwähnenswert:

Artikel 1 - Änderung der Niedersächsischen Bauordnung

Nr. 1: § 5 - Grenzabstände

Mit der Novellierung des Absatzes 2 solle der Grenzabstand für Windenergieanlagen im Außenbereich oder in Sondergebieten für Windenergie grundsätzlich auf 0,2 H reduziert werden.

Nrn. 9 und 21: § 60 und Anhang (zu § 60 Abs. 1) - Verfahrensfreie Baumaßnahmen

Außerdem würden einige weitere Anlagen verfahrensfrei gestellt, die Auswirkungen auf das Klima haben könnten.

Nr. 20: § 85 a - Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen

Diese neue Regelung zur Erleichterung des Umbaus und der Nutzungsänderungen im Bestand stelle den Kern der Novelle dar - ergänzende Regelungen beträfen auch andere Paragrafen der

NBauO -, womit unter anderem so weit wie möglich vermieden werden solle, dass Gebäude abgerissen würden; im Hinblick auf die graue Energie bzw. vermiedene Emissionen habe diese Regelung also auch eine klimaschutzpolitische Komponente.

Gegen das mit § 85 a verfolgte Ziel, Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen zu erleichtern, indem von landesrechtlichen Anforderungen „nach unten“ abgewichen würde, bestünden aus rechtlicher Sicht zwar grundsätzlich keine Bedenken. Allerdings bestünden seitens des GBD inhaltliche Bedenken gegen die konkrete Ausgestaltung des Gesetzentwurfs, die in der Vorlage 17 ausführlich dargestellt seien. Bislang habe mit dem MW kein Einvernehmen zu zentralen Formulierungsvorschlägen erreicht werden können. Vor diesem Hintergrund habe der GBD einen Formulierungsvorschlag entwickelt, der in der Vorlage 17 auf den Seiten 49 bis 52 dargestellt und erläutert sei, ohne dass darüber im federführenden Ausschuss abschließend beraten und entschieden worden sei.

Abg. **Verena Kämmerling** (CDU) erkundigt sich nach der Anwendbarkeit des § 85 a im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und weist auf das besondere umweltpolitische Interesse an einem sparsamen Flächenverbrauch hin. - ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) berichtet, auch wenn sich die kommunalen Spitzenverbände sich gegen die Anwendbarkeit der neuen Regelung im Außenbereich ausgesprochen hätten, sehe der Gesetzentwurf dies vor. Allerdings seien die unteren Bauaufsichtsbehörden über Planungen unter Anwendung des § 85 a im sogenannten Mitteilungsverfahren zu informieren, woraufhin sie gemäß § 62 Abs. 2 Nr. 1 in der Fassung des Gesetzentwurfs die planungsrechtliche Zulässigkeit überprüfen müssten, wenn die Baumaßnahme unter § 34 oder § 35 des BauGB falle. Erst nach dieser Feststellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit dürfe die Maßnahme umgesetzt werden.

Darüber hinaus sei noch ein weiterer Punkt möglicherweise von allgemeinerem Interesse:

Nr. 7: § 47 - Notwendige Einstellplätze

Der Gesetzentwurf sehe vor, die Pflicht, notwendige Einstellplätze zu errichten, zu streichen, soweit ein Bedarf für Einstellplätze durch Wohnungen ausgelöst werde. Dies werde von den kommunalen Spitzenverbänden vehement abgelehnt, auch weil sie an dieser Stelle eine Verletzung des Konnexitätsprinzips sähen. Zu diesem Thema zeichne sich aber ab, dass dem Gesetzentwurf gefolgt werde.

Allgemeine Aussprache

Abg. **Gerd Hujahn** (SPD) erklärt, die umweltpolitischen Aspekte stünden bei diesem Gesetzentwurf nicht im Vordergrund. Die Regelung zu notwendigen Einstellplätzen habe zwar gewisse Auswirkungen auf den Flächenverbrauch; dieses Thema sei aber bereits über anderweitige Instrumente adressiert. Insgesamt sehe er nicht das Erfordernis, dass der Umweltausschuss Änderungsempfehlungen zu dem Gesetzgebungsvorhaben abgebe.

Abg. **Thordies Hanisch** (SPD) unterstreicht, durch die vorgesehenen Erleichterungen für Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen könne die vorhandene Bausubstanz besser als bislang

genutzt werden. Dies sei sowohl wegen der Weiternutzung bestehender baulicher Anlagen als auch wegen der Vermeidung von Neubauten - dabei sei sowohl an den mit dem Bau verbundenen energetischen Aufwand als auch an den Flächenverbrauch zu denken - zu begrüßen. Ihre Fraktion unterstütze von daher die NBauO-Novelle auch aus umweltpolitischer Sicht.

Abg. **Marie Kollenrott** (GRÜNE) betont, dass viele Fragen der Bauwirtschaft und des Baurechts auch wichtige umweltpolitische Aspekte aufwiesen, zum Beispiel die Innovationsklausel, die Umbauordnung, die Stellplatzverpflichtung, Ansätze zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und die Berücksichtigung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien. Insofern sei die Beteiligung des Umweltausschusses wichtig gewesen.

Abg. **Verena Kämmerling** (CDU) hebt hervor, mit der NBauO-Novelle werde ein Beitrag zur Kostensenkung und Verfahrensbeschleunigung geleistet. Dabei dürften die hierbei bestehenden Konflikte, in diesem Kontext insbesondere die Stellplatzverpflichtung, nicht unbetrachtet bleiben. Durch die Novellierung werde sich ein Einnahmeverlust für die Kommunen ergeben, was aber nicht in die Zuständigkeit des Umweltausschusses falle. An dieser Stelle werde den Kommunen eine stärkere Steuerungsfunktion über das Instrument der Stellplatzsatzung zukommen. Es dürfe nicht aus dem Blick verloren werden, dass Menschen in Großstädten deutlich leichter auf den eigenen Pkw verzichten könnten als in ländlichen Räumen.

Auch wenn in der Beratung im federführenden Ausschuss noch Fragen offen seien, unterstütze die CDU-Fraktion, was die umweltpolitischen Aspekte angehe, den Gesetzentwurf.

Abg. **Marcel Queckemeyer** (AfD) erklärt, seine Fraktion sehe einige umweltpolitische Aspekte dieses Gesetzentwurfs kritisch, weshalb sich seine Fraktion in dieser Hinsicht der Stimme enthalte.

*

Damit schließt der **Ausschuss** die Mitberatung ab und kommt überein, dem federführenden Ausschuss ein Meinungsbild in Form eines Protokollauszugs zu übermitteln.

***

LANDTAG
NIEDERSACHSEN

N i e d e r s c h r i f t

über die 36. - öffentliche - Sitzung

des Ausschusses für Soziales, Arbeit, Gesundheit

und Gleichstellung

am 30. Mai 2024

Hannover, Landtagsgebäude

Tagesordnung: Seite:

1. **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum**

   Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

   Beratung zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 28 Abs. 4 GO LT 3

2. **Fortschreibung des Krankenhausplans**

   Unterrichtung durch die Landesregierung - Drs. 19/4381

   Beschluss..... 7

3. **Unterrichtung durch die Landesregierung zu „Auswirkungen des Gerichtsurteils des Landessozialgerichtes Niedersachsen-Bremen, AZ L 16 KR 292/21, insbesondere im Hinblick auf die Behandlung von Kindern und Jugendlichen mit psychosomatischen Erkrankungen in Fachabteilungen für Pädiatrie und Psychosomatik“**

   Unterrichtung 9

   Aussprache 9

Anwesend:

Ausschussmitglieder:

1. Abg. Oliver Lottke (SPD), Vorsitzender
2. Abg. Karin Emken (SPD) (per Videokonferenztechnik zugeschaltet)
3. Abg. Jan Henner Putzier (i. V. d. Abg. Marten Gäde) (SPD)
4. Abg. Andrea Prell (SPD)
5. Abg. Julia Retzlaff (SPD)
6. Abg. Claudia Schüßler (SPD)
7. Abg. Jan Bauer (CDU) (per Videokonferenztechnik zugeschaltet)
8. Abg. Eike Holsten (CDU) (per Videokonferenztechnik zugeschaltet)
9. Abg. Volker Meyer (CDU)
10. Abg. Sophie Ramdor (CDU)
11. Abg. Thomas Uhlen (CDU) (per Videokonferenztechnik zugeschaltet)
12. Abg. Dr.in Tanja Meyer (zu TOP 3 vertreten durch den Abg. Nicolas Breer) (GRÜNE)
13. Abg. Swantje Schendel (zu TOP 1 vertreten durch den Abg. Nicolas Breer) (GRÜNE)
14. Abg. Vanessa Behrendt (i. V. d. Abg. Delia Klages) (AfD) (per Videokonferenztechnik zugeschaltet)

Als Zuhörer (§ 94 GO LT):

Abg. Nicolas Breer (GRÜNE) (zu TOP 2)

Vom Gesetzgebungs- und Beratungsdienst:

Richter am Verwaltungsgericht Barstein.

Von der Landtagsverwaltung:

Regierungsrätin Kretschmer.

Niederschrift:

Regierungsdirektor Pohl, Stenografischer Dienst.

Sitzungsdauer: 10.19 Uhr bis 11.05 Uhr.

Tagesordnungspunkt 1:

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

erste Beratung: 38. Plenarsitzung am 18.04.2024
federführend: AfWVBuD
mitberatend: AfRuV, AfUEuK
mitberatend gem. § 27 Abs. 4 Satz 1 GO LT: AfHuF
Stellungnahme gem. § 28 Abs. 4 GO LT: AfluS, AfSAGuG

Beratung zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 28 Abs. 4 GO LT

Abg. **Volker Meyer** (CDU) erklärt, dass der Gesetzentwurf aus der Sicht der CDU-Fraktion noch nicht beratungsreif sei, weil der federführende Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung seine Beratung noch nicht abgeschlossen habe und nach seinen, Meyers, Informationen der Gesetzgebungs- und Beratungsdienst beispielsweise zu den Regelungen zum Entfall der Stellplatzpflicht und zum Aspekt der Barrierefreiheit von Stellplätzen im federführenden Ausschuss aus Zeitgründen noch nicht habe rechtlich Stellung nehmen können. Der Abgeordnete spricht sich dafür aus, die Beratung zunächst noch einmal zurückzustellen, bis der federführende Ausschuss seine Beratungen abgeschlossen habe.

Vors. Abg. **Oliver Lottke** (SPD) gibt zur Kenntnis, dass der Ausschuss für Inneres und Sport seine Beratung zur Abgabe einer Stellungnahme bereits abgeschlossen habe. Ferner stellt der Vorsitzende klar, dass die Beratung zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 28 Abs. 4 GO LT üblicherweise vor dem Abschluss der Beratungen im federführenden Ausschuss durchgeführt werde. Anders stelle sich die Beratungsabfolge dann dar, wenn ein Gesetzentwurf dem Ausschuss vom Landtag zur Mitberatung zugewiesen worden sei.

Abg. **Claudia Schüßler** (SPD) plädiert dafür, die Beratung zur Abgabe einer Stellungnahme in der heutigen Ausschusssitzung abzuschließen, weil es anderenfalls nicht möglich wäre, das ehrgeizige Vorhaben der Änderung der Niedersächsischen Bauordnung noch vor der Sommerpause im Juni-Plenarsitzungsabschnitt abzuschließen, ohne die es nicht möglich sein werde, preiswerteren Wohnraum zu schaffen. Gleichwohl könne der Ausschuss der Frage nachgehen, inwieweit die Stellungnahme der Landesbeauftragten für Menschen mit Behinderungen in den Beratungen zu dem Gesetzentwurf eine Rolle gespielt habe.

Abg. **Nicolas Breer** (GRÜNE) schließt sich dem Verfahrensvorschlag der Abg. Schüßler an.

RiVG **Barstein** (GBD) teilt zum Stand der Beratung des Gesetzentwurfs mit, dass außer dem Ausschuss für Inneres und Verwaltung, der seine Stellungnahme zum Gesetzentwurf in der 43. Sitzung am 23. Mai 2024 abgegeben habe, der Ausschuss für Umwelt, Energie und Klimaschutz die ihm vom Landtag zugewiesene Mitberatung bereits abgeschlossen habe. Der federführende Ausschuss habe zu dem Gesetzentwurf eine Anhörung durchgeführt und die **Vorlage 17** mit den Vorschlägen und Anmerkungen des Gesetzgebungs- und Beratungsdienstes in einem ersten

Durchgang beraten. Konkrete Beschlüsse habe er noch nicht gefasst. Die abschließende Beratung des Gesetzentwurfs werde der federführende Ausschuss in der Sitzung am 7. Juni 2024 durchführen.

Im Zusammenhang mit dem von dem Abg. Meyer angesprochenen Entfall der Stellplatzpflicht seien in der Tat noch nicht alle Rechtsfragen geklärt. Dies betreffe vor allem die von den kommunalen Spitzenverbänden thematisierte Frage der Konnexität im Fall der Aufhebung der Einstellplatzpflicht, für die sie einen finanziellen Ausgleich forderten. Das Thema Barrierefreiheit werde dadurch aber nicht unmittelbar berührt.

Der Vertreter des Gesetzgebungs- und Beratungsdienstes gibt im Folgenden einen Überblick über die Punkte des Gesetzentwurfs, die die Barrierefreiheit im weitesten Sinne beträfen.

Mit der Ausweitung der Ausnahmeregelung unter der **Nr. 4** des Gesetzentwurfs betreffend **§ 38 Abs. 2 Satz 2 NBauO** sollten künftig auch Gebäude, die am 31. Dezember 2023 errichtet oder genehmigt gewesen seien und die die in dieser Regelung aufgeführten Merkmale aufwiesen, im Fall der Wohnzwecken dienenden Nutzungsänderung oder Aufstockung um nicht mehr als zwei weitere Geschosse von der Verpflichtung zum Einbau von Aufzügen ausgenommen werden. Dies habe einen etwas engeren Anwendungsbereich, als es auf den ersten Blick erscheine. Betroffen seien nämlich nur diejenigen Gebäude, die zwischen dem 31. Dezember 1992 und 31. Dezember 2023 genehmigt oder errichtet gewesen seien und die erst mit der Erweiterung über die in § 38 Abs. 2 Satz 1 NBauO benannte Höhe kämen, weil alle anderen Gebäude entweder schon vorher unter diese Ausnahmeregelung gefallen seien oder in der Zwischenzeit mit Aufzügen hätten ausgerüstet werden müssen. Bei dieser Änderung handele es sich um eine rechtspolitische Entscheidung, die in einem gewissen Spannungsverhältnis zu den allgemeinen Anforderungen etwa in § 3 Abs. 2 Satz 2 NBauO stehe, wonach Belange der Menschen mit Behinderungen, der alten Menschen und Personen mit kleinen Kindern zu berücksichtigen seien, und auch zu den Anforderungen der UN-Behindertenrechtskonvention, die in Artikel 9 Abs. 1 Buchst. a geeignete Maßnahmen zum Abbau von Barrieren in Gebäuden fordere. Darauf beziehe sich auch die Kritik der Landesbeauftragten für Menschen mit Behinderungen, dass diese Änderung einen Rückschritt bei der Barrierefreiheit bedeute. Auch die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände habe diese Änderung insbesondere mit Blick darauf beanstandet, dass Aufzüge auch für Rettungskräfte und für die Feuerwehr bei der Rettung insbesondere von Menschen mit Behinderungen oder von betagten Personen von großer Bedeutung seien. Das Fachministerium habe demgegenüber darauf hingewiesen, dass § 39 Abs. 4 Satz 1 der Musterbauordnung eine identische Regelung beinhalte, die sogar keine zeitliche Begrenzung vorsehe.

Unter der **Nr. 7** des Gesetzentwurfs betreffend **§ 47 NBauO** solle die Verpflichtung zur Schaffung von notwendigen Einstellplätzen für den durch Wohnnutzung verursachten Bedarf gestrichen werden. Diese Regelung sei unter verschiedenen Gesichtspunkten kritisiert worden. Die Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen habe daran bemängelt, dass die Wohnungssuche für Menschen mit Behinderungen, die auf wohnungsnahe Stellplätze angewiesen seien, erschwert werden könnte. Bauordnungsrechtlich bestehe dann künftig bei Wohnhäusern keine Verpflichtung mehr zur Schaffung von Einstellplätzen jeglicher Art, also auch nicht von Einstellplätzen für Menschen mit Behinderungen. Insbesondere die Verpflichtung in § 49 Abs. 2 Satz 2, der die bedarfsgerechte Errichtung von Stellplätzen für Menschen mit Behinderungen vorsehe, beziehe sich nur auf den Katalog der baulichen Anlagen in Satz 1, der Wohnnutzung allerdings gerade nicht benenne. Diese Änderung werde insbesondere auch von der Arbeitsgemeinschaft

der kommunalen Spitzenverbände wegen der erwarteten Auswirkungen auf die Stellplatzsituation gerade in kleineren Gemeinden stark kritisiert.

Aus der Sicht des Gesetzgebungs- und Beratungsdienstes handele es sich bei dieser Änderung im Wesentlichen um eine rechtspolitische Entscheidung mit Ausnahme des erwähnten Gesichtspunkts der Konnexität.

Zu der **Nr. 18** des Gesetzentwurfs, mit der dem **§ 73 a** der **neue Absatz 5** „Typengenehmigungen anderer Länder gelten auch in Niedersachsen“ angefügt werden solle, habe die Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen die Sorge geäußert, dass damit die niedersächsischen Vorgaben zum barrierefreien Bauen insbesondere in § 49 NBauO unterlaufen werden könnten, wenn die Typengenehmigungen anderer Bundesländer einen niedrigeren Standard vorsehen sollten. In der Sache scheine dies nicht ausgeschlossen zu sein. Es liege in der Natur der Sache, dass bei der Anerkennung von Typengenehmigungen anderer Bundesländer gegebenenfalls nach unten abweichende Mindeststandards importiert werden könnten. Dies könnte im Einzelfall auch die Standards hinsichtlich der Barrierefreiheit betreffen. Auch hierbei handele es sich aber aus der Sicht des Gesetzgebungs- und Beratungsdienstes um eine rechtspolitische Entscheidung.

Mit dem unter der **Nr. 20** des Gesetzentwurfs vorgeschlagenen **neuen § 85 a** würden im Wesentlichen bei Nutzungsänderungen, Aufstockungen, Ausbauten und Umbauten größere Erleichterungen geschaffen. Über den Wortlaut dieser Regelung im Einzelnen herrsche sowohl im federführenden Ausschuss als auch zwischen dem Gesetzgebungs- und Beratungsdienst und dem Fachministerium noch kein Konsens. Die Erörterungen darüber würden noch weitergeführt. Die Folgen dieser Regelungen seien, gleichgültig wie der Wortlaut letzten Endes sein werde, schwer zu antizipieren, weil es sich um eine sehr weitreichende und ein Stück weit experimentelle Änderung handele. Der Gesetzgebungs- und Beratungsdienst habe dazu in der Vorlage 17 umfangreiche Anmerkungen gemacht und könne im Einzelnen nicht ausschließen, dass diese Erleichterungen unter Umständen auch Standards bei der Barrierefreiheit berühren könnten, soweit diese bislang durch die Bauteile gewährleistet werden sollten, für die künftig niedrigere Anforderungen gälten. Der Anwendungsbereich des § 49 Abs. 1 NBauO, in dem im Wesentlichen die Barrierefreiheit von Wohnungen angeordnet werde, werde jedoch nicht von dieser Änderung berührt, weil die tatbestandlichen Voraussetzungen sich auf unterschiedliche Sachverhalte bezögen. Der § 49 Abs. 1 setze die Neuerrichtung von Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen voraus. Der § 85 a erfasse ausschließlich die Änderung bestehender Gebäude durch Erweiterung, Aufstockung etc., die gerade nicht in den Tatbestand des § 49 Abs. 1 fielen, sodass sich die Anwendungsbereiche der Vorschriften eigentlich nicht berühren sollten.

Abg. **Volker Meyer** (CDU) hebt hervor, dass die CDU-Fraktion die Bedenken der Landesbeauftragten für Menschen mit Behinderungen im Wesentlichen teile, dass durch die Änderungen der Niedersächsischen Bauordnung die Barrierefreiheit nicht generell ausgehebelt werden dürfe, sondern die Regelungen der Bauordnung zur Schaffung von Barrierefreiheit auch künftig gelten müssten. Dies sollte bei der Beratung des Gesetzentwurfs berücksichtigt werden, auch wenn gemeinsam das Ziel verfolgt werde, dass die Baukosten insgesamt sinken müssten, damit das Bauen attraktiv bleibe.

Abg. **Nicolas Breer** (GRÜNE) erklärt, dass die Fraktion der Grünen das Ziel des Gesetzentwurfs, bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen, ausdrücklich unterstütze. Daher begrüße sie auch die

vorgeschlagenen Regelungen zur Erleichterung von Umbaumaßnahmen. Dafür seien viele kleine Schritte notwendig, die mit dem vorliegenden Gesetzentwurf vorgeschlagen würden.

Wichtig sei aus der Fraktion der Grünen, dass es nicht zur Absenkung von Standards für Menschen mit Behinderungen komme. Die Sorgen, die die Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen im Rahmen der Anhörung in Bezug auf die Übernahme von Typengenehmigungen anderer Bundesländer geäußert habe, nehme die Fraktion der Grünen sehr ernst. Auch weiterhin blieben wichtige Standards erhalten und müsse jede achte Wohnung eines Gebäudes rollstuhlgerecht sein. Die Fraktion der Grünen bleibe daher auch weiterhin mit der Landesbeauftragten für Menschen mit Behinderungen im Austausch und beobachte, inwieweit solche Typengenehmigungen Auswirkungen auf barrierefreien Wohnraum hätten.

Abg. **Claudia Schüßler** (SPD) schließt sich den Ausführungen des Abg. Breer an. Aus der Sicht der SPD-Fraktion sei es wichtig, die Niedersächsische Bauordnung zügig zu ändern, um weniger kompliziertes Bauen zu ermöglichen. Die Regelungen in dem vorgeschlagenen § 85 a enthielten sicherlich auch einige Unwägbarkeiten; diese seien aber notwendig, um Fortschritte beim Bauen in dem in Rede stehenden Sinn zu erzielen. Der § 85 a beziehe sich im Übrigen nur auf Umbauten von Bestandsgebäuden, die ohne diese Änderung der Niedersächsischen Bauordnung möglicherweise überhaupt nicht verändert würden. Ohne diese Änderung würde daher möglicherweise überhaupt kein neuer Wohnraum entstehen, sodass auch Menschen mit Handicap nicht geholfen wäre.

Aus der Sicht der SPD-Fraktion habe die Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen an den richtigen Stellen „den Finger in die Wunde“ gelegt. Vielleicht seien ja noch Kompromisse möglich, beispielsweise hinsichtlich der Barrierefreiheit von Erdgeschosswohnungen unabhängig von einer möglichen Regelung mit Aufzügen. Der federführende Ausschuss werde sich weiter mit der Frage befassen müssen, wie man der Barrierefreiheit gerecht werden könne, ohne dass sich der Wohnraum dadurch verteuere.

Die Abgeordnete spricht sich abschließend dafür aus, sehr genau zu beobachten, wie sich die Änderungen der Niedersächsischen Bauordnung in den kommenden Jahren auswirken würden. Denn es sei notwendig, für die älter werdende Bevölkerung Wohnungen vorzuhalten. Anderenfalls könnten ältere Menschen nicht mehr selbstbestimmt leben und würde dies zu weiteren Folgeproblemen führen.

Weiteres Verfahren

Der **Ausschuss** beschließt, dem Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung als Stellungnahme einen Auszug aus der Niederschrift zuzuleiten, aus dem sich das Meinungsbild im Ausschuss ergibt.

Zustimmung: SPD, GRÜNE
Ablehnung: -
Enthaltung: CDU, AfD

***

LANDTAG
NIEDERSACHSEN

N i e d e r s c h r i f t

über den öffentlichen Teil der 46. Sitzung

des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen

und Digitalisierung

am 7. Juni 2024

Hannover, Landtagsgebäude

Tagesordnung: Seite:

1. **Unterrichtung durch Herrn Minister für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung Olaf Lies**

   (in vertraulicher Sitzung) 4

2. **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum**

   Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

   Zweiter Beratungsdurchgang 5

   Beschluss 20

3. **Aktenvorlage gemäß Artikel 24 Abs. 2 der Niedersächsischen Verfassung:**

   Beschluss des Ausschusses für Bundes- und Europaangelegenheiten und Regionale Entwicklung vom 9. Februar 2023 auf Aktenvorlage zu den Verbindungen der Niedersächsischen Landesregierung zur Russischen Föderation im Zeitraum vom 19.02.2013 bis heute

   Beschluss nach § 95 a GO LT über die Vertraulichkeit der als vertraulich gekennzeichneten Teile der mit Schreiben der Niedersächsischen Staatskanzlei vom 27. Mai 2024 als 3. Tranche vorgelegten Unterlagen 21

4. **Terminangelegenheiten**

   Vorbereitung zur Innovationstour durch Niedersachsen am 4. September 2024 22

Anwesend:

Ausschussmitglieder:

1. Abg. Reinhold Hilbers (CDU), stellvertretender Vorsitzender
2. Abg. Rüdiger Kauroff (i. V. d. Abg. Matthias Arends) (SPD)
3. Abg. Christoph Bratmann (SPD)
4. Abg. Marten Gäde (i. V. d. Abg. Oliver Ebken) (SPD)
5. Abg. Frank Henning (SPD)
6. Abg. Jan-Philipp Beck (i. V. d. Abg. Stefan Klein) (SPD)
7. Abg. Sabine Tippelt (SPD)
8. Abg. Uwe Dorendorf (CDU)
9. Abg. Christian Frölich (CDU)
10. Abg. Marcel Scharrelmann (CDU)
11. Abg. Colette Thiemann (CDU)
12. Abg. Stephan Christ (GRÜNE)
13. Abg. Heiko Sachtleben (GRÜNE)
14. Abg. Omid Najafi (AfD)

Mitglieder des Unterausschusses „Häfen und Schifffahrt“ (zu TOP 1):

1. Abg. Hartmut Moorkamp (CDU)
2. Abg. Ulf Thiele (CDU)

Vom Gesetzgebungs- und Beratungsdienst:

Parlamentsrat Dr. Oppenborn-Reccius (Mitglied),
Richter am Verwaltungsgericht Barstein.

Von der Landtagsverwaltung:

Beschäftigte Kahlert-Kirstein.

Niederschrift:

Regierungsdirektor Dr. Bäse, Stenografischer Dienst.

Sitzungsdauer: 10.30 Uhr bis 10.33 Uhr und 11.49 Uhr bis 13.20 Uhr.

Tagesordnungspunkt 2:

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

erste Beratung: 38. Plenarsitzung am 18.04.2024
federführend: AfWVBuD;
mitberatend: AfRuV, AfUEuK;
mitberatend gem. § 27 Abs. 4 Satz 1 GO LT: AfHuF;
Stellungnahme gem. § 28 Abs. 4 GO LT: AfluS, AfSAGuG

Zuletzt behandelt: 39. Sitzung am 24.05.2024 (erster Beratungsdurchgang)

Zweiter Beratungsdurchgang

Beratungsgrundlagen:
- *Vorlage 17 Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD (zum ersten Beratungsdurchgang)*
- *Vorlage 20 Weitere Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD (zum zweiten Beratungsdurchgang)*
- *Vorlage 21 Änderungsvorschlag der Fraktion der CDU*
- *Vorlage 22 Änderungsvorschlag der Fraktionen der SPD und der Grünen*

Einleitend stellt Abg. **Christian Frölich** (CDU) die Eckpunkte des Änderungsvorschlags seiner Fraktion (Vorlage 21) vor und ruft - auch im Hinblick auf den Änderungsvorschlag der Koalitionsfraktionen in Vorlage 22, mit dem einige Punkte des CDU-Änderungsvorschlags aufgegriffen worden seien - zu einer möglichst einvernehmlichen Novellierung der NBauO auf. Die Zielsetzung sei, schneller, günstiger und einfacher zu bauen, wozu es auch darauf ankomme, dass der Staat „loslasse“.

Anschließend stellt Abg. **Frank Henning** (SPD) die Kernpunkte des Änderungsvorschlags der Koalitionsfraktionen (Vorlage 22) vor.

ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) erläutert, da im ersten Beratungsdurchgang zu den diskutierten Regelungen noch keine Beschlüsse getroffen worden seien, trage er nun auf der Grundlage der Vorlage 17 vor, die durch die Vorlage 20 zu den angegebenen Regelungen ergänzt oder ersetzt werde. Diese ergänzende Vorlage enthalte nur Formulierungsvorschläge und Anmerkungen, die auf dem ersten Beratungsdurchgang und den anschließenden Gesprächen mit dem MW basierten, könne aber nicht auf die beiden Änderungsvorschläge eingehen, weil diese erst nach der Vorlage 20 in die Beratung eingebracht worden seien. Sodann trägt er die Anmerkungen und Formulierungsvorschläge des GBD zu den Regelungen des Gesetzentwurfs im Sinne der **Vorlage 17,** soweit hierzu nach dem ersten Beratungsdurchgang noch Entscheidungsbedarf besteht oder sie eine Grundlage für die Darlegungen in Vorlage 20 bildet, und im Sinne der **Vorlage 20** vor, auf die insoweit verwiesen wird. An den betreffenden Stellen, in der Reihenfolge der betroffenen Paragrafen der NBauO, verweist er zudem auf die jeweiligen Änderungsvorschläge in den Vorlagen 21 und 22.

Eine Aussprache und gegebenenfalls von den Vorlagen des GBD abweichende Beschlüsse ergeben sich zu den nachstehend aufgeführten Paragrafen und Regelungen des Gesetzentwurfs einschließlich der jeweiligen Änderungsvorschläge in den Vorlagen 21 und 22:

Artikel 1 - Änderung der Niedersächsischen Bauordnung

§ 2 - Begriffe

Abg. **Christian Frölich** (CDU) erläutert, der Vorschlag seiner Fraktion in **Vorlage 21** zur Ergänzung der Regelung in **Absatz 3** um neue Sätze 6 und 7 ziele darauf ab, dass nicht bereits geringfügige Änderungen an der Kubatur eines Gebäudes zur Einordnung der baulichen Anlage in eine andere Gebäudeklasse führen sollten und dann die mit der höheren Gebäudeklasse verbundenen erhöhten Anforderungen erfüllt werden müssten. Eine solche geringfügige Änderung liege dem Vorschlag zufolge

„insbesondere vor bei
1. einer erstmaligen Aufstockung um bis zu zwei Vollgeschosse oder
2. einer erstmaligen Erhöhung der Grundfläche um maximal 50 m².“

Hierzu führt er näher im Sinne der schriftlichen Begründung in Vorlage 21 aus. Es gehe also darum, die für Gebäudeaufstockungen oftmals erforderlichen Veränderungen unkompliziert zu ermöglichen.

RL’in **Högl** (MW) erklärt, das MW lehne die vorgeschlagene Regelung ab, weil sich die Gebäudeklassen auch aus Richtlinien der Feuerwehr ergäben. So bestehe ein inhaltlicher Zusammenhang zwischen den Höhenmaßen und den Eigenschaften der Rettungsgeräte - konkret: Drehleiterlängen. Insofern sollte die Regelung bezüglich der Gebäudeklassen nicht verändert werden.

Mit der Regelung in § 85 a würden weitgehende Erleichterungen für Bauteile geschaffen, auch bezüglich des Brandschutzes. Dieser Ansatz sollte nicht durch zusätzliche Regelungserweiterungen bezüglich der Gebäudeklasse konterkariert werden.

Abg. **Christian Frölich** (CDU) argumentiert mit einer typischen baulichen Situation: Bei einem Mehrfamilienhaus mit Erdgeschoss und zwei Obergeschossen befinde sich die Decke des zweiten Obergeschosses in knapp 8 m Höhe; das sei die Gebäudeklasse 2. § 85 a ziele darauf ab, ein solches Gebäude unkompliziert um ein drittes Obergeschoss ergänzen zu können. Damit werde aber der Grenzwert aus § 2 Abs. 3 überschritten, sodass das Gebäude nach der Aufstockung der Gebäudeklasse 4 zuzuordnen sei. Das mache es erforderlich, einen zweiten Rettungsweg, zum Beispiel in Form einer verzinkten Außentreppe, anzubauen. Damit würde aber das Ziel aus § 85 a verfehlt, und das führe in der Praxis dazu, dass ein solches Gebäude nicht aufgestockt werde.

Abg. **Frank Henning** (SPD) erklärt, die Koalitionsfraktionen lehnten diesen Änderungsvorschlag ab.

Der **Ausschuss** lehnt den Änderungsvorschlag der CDU-Fraktion mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der CDU-Fraktion bei Stimmenthaltung der AfD-Fraktion ab.

Nr. 1: § 5 - Grenzabstände

Mit der Ergänzung von **Absatz 3 Nr. 2** um das Wort „Vorbauten“, erläutert Abg. **Christian Frölich** (CDU) im Sinne der Begründung in **Vorlage 21**, werde eine Klarstellung angestrebt.

MR’in **Frambourg** (MW) führt aus, die Ergänzung der Regelung um das Wort „Vorbauten“ werde nicht befürwortet. Mit dem Gesetz vom 10. November 2021 zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sei der Begriff gestrichen worden, weil er in der Praxis immer wieder missverstanden oder uneinheitlich ausgelegt worden sei. Es solle also unter Nr. 2 kein zusätzliches Regelbeispiel für „vor die Außenwand tretende(n) Gebäudeteile(n)“ - neben „Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Terrassenüberdachungen und Balkonen“ - gegeben werden. Es sollten keine Erker zugelassen werden, durch die eine Vergrößerung des Wohnraums möglich wäre und der Abstand des Gebäudes zur Grundstücksgrenze verringert werden könnte.

Abg. **Frank Henning** (SPD) erklärt, die Koalitionsfraktionen lehnten diesen Änderungsvorschlag ab.

> Der **Ausschuss** lehnt diesen Änderungsvorschlag der CDU-Fraktion mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der CDU-Fraktion und der AfD-Fraktion ab.

Abg. **Christian Frölich** (CDU) erinnert an seine Ausführungen in der 39. Sitzung zu **Absatz 4 Satz 2 Nrn. 1 und 2**, dass die Maße, um die Grenzabstände durch isolierende Außenwandbekleidungen und Dachanhebungen vermindert werden dürfen, entsprechend der Anforderungen aus dem seriellen Sanieren angehoben werden sollten. Er führt hierzu näher im Sinne der Vorlage 21 aus.

Das MW trage diesen Änderungsvorschlag mit, sagt MR’in **Frambourg** (MW), da mit dieser Regelung das serielle Sanieren unterstützt werde. - Auch Abg. **Frank Henning** (SPD) stimmt namens der Koalitionsfraktionen dem Änderungsvorschlag zu.

> Der **Ausschuss** billigt diesen Änderungsvorschlag der CDU-Fraktion einmütig.

Nr.3: § 33 - Rettungswege

ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) führt im Sinne der **Vorlage 20** aus, nach der Beratung in der 39. Sitzung habe das MW erklärt, es plädiere für die Streichung der - nun in eckige Klammern gesetzten - Worte „in der Regel“ aus dem Formulierungsvorschlag des GBD zu Satz 3. Mit diesem Satz werde geregelt, dass - gegebenenfalls „in der Regel“ - davon auszugehen sei, dass keine Bedenken wegen der Personenrettung bestünden, wenn sich die Nutzungseinheit nicht in einem Sonderbau befinde und keine Geschoss aufweise, das für die Nutzung durch mehr als 30 Personen bestimmt sei. Dies sollte Raum für eine andere Beurteilung in atypischen, von der Regel abweichenden Fällen lassen.

In der 39. Sitzung sei mit dem Beispiel einer Demenz-WG ein Fall geschildert worden, der wohl nicht der Regel entspreche und in dem nach der vom GBD vorgeschlagenen Formulierung zu prüfen wäre, ob der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr zulässig sei, weil

hier möglicherweise doch Bedenken wegen der Personenrettung bestehen könnten. Mit der Streichung der Worte „in der Regel“ würde eine solche Prüfung entfallen. Aus der Sicht des GBD spreche viel gegen die Streichung dieser drei Worte.

RL’in **Högl** (MW) erläutert, das MW plädiere für die Streichung der Worte „in der Regel“, weil die Erfahrung zeige, dass eine solche Wortwahl bei den unteren Bauaufsichtsbehörden dazu führe, dass doch in jedem Einzelfall geprüft werde. Im Übrigen sei die vom MW unterstützte Regelung restriktiver als die in der MBO; § 33 Abs. 3 Satz 2 MBO laute:

> „Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.“

Der **Vertreter des GBD** verweist in seiner Entgegnung darauf, dass diese Regelung sprachlich letztlich ähnlich unklar gefasst sei wie der Gesetzentwurf. Daraus lasse sich nämlich bei bloßer Betrachtung des Wortlauts im Umkehrschluss ableiten, dass bei Gebäuden, die keine Sonderbauten seien, der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr auch dann zulässig sei, wenn Bedenken wegen der Personenrettung bestünden. Das dies gemeint sei, sei wohl kaum anzunehmen. Von daher habe der GBD sinngemäß vorgeschlagen, dass die Regelung vorsehe, immer zu prüfen, ob Bedenken wegen der Personenrettung bestünden, und nur in bestimmten - regelhaft festgelegten - Fällen dürfe davon ausgegangen werden, dass keine Bedenken bestünden.

Wenn hingegen durch die Streichung der Worte „in der Regel“ geregelt werden solle, dass in den in Satz 3 Halbsatz 2 genannten Fällen ausnahmslos davon auszugehen sei, dass keine Bedenken wegen der Personenrettung bestünden - also nie -, sollte die Regelung sprachlich umformuliert werden. Vor diesem Hintergrund halte der GBD an seinem Formulierungsvorschlag in Vorlage 17 fest.

Abg. **Frank Henning** (SPD) sagt, erfahrungsgemäß spiele Bedenkenträgerei in Bauverwaltungen eine große Rolle. Deshalb sprächen sich auch die Koalitionsfraktionen für die Streichung der Worte „in der Regel“ aus.

Abg. **Christian Frölich** (CDU) kommt auf das in der 39. Sitzung von ihm angeführte Beispiel der Demenz-WG zu sprechen und fragt, was die Regelung in der Fassung des Vorschlags des MW in der Praxis zur Folge hätte.

Bei einer Demenz-WG, führt RL’in **Högl** (MW) aus, komme es auf die Einzelheiten der Genehmigung an. Aus § 2 Abs. 5 Nr. 10 ergebe sich, dass auch

> „Gebäude mit mindestens einer Nutzungseinheit, die für die Pflege oder Betreuung von Menschen mit Behinderungen oder Pflegebedarf und mit eingeschränkter Selbstrettungsfähigkeit bestimmt ist, wenn
>
> a) eine solche Nutzungseinheit für die Pflege oder Betreuung von mehr als sechs solcher Menschen bestimmt ist“,

Sonderbauten seien. Damit ergebe sich ohnehin die Möglichkeit, andere als die jetzt diskutierten Anforderungen an die bauliche Anlage zu stellen. Neben Demenz-WGs in Sonderbauten gebe es

aber auch solche in „normalen“ Wohnungen. Dass die Bauaufsichtsbehörden an solche Wohnungen besondere Anforderungen stellten, sei letztlich nicht zielführend und auch nicht möglich; denn die für die Bauaufsichtsbehörden maßgebliche Frage sei, ob sich eine betroffene Person selbst retten könne. So könne es durchaus sein, dass eine Person erst nach ihrem Einzug in eine Pflegeeinrichtung so betreuungsbedürftig werde, dass sie sich nicht mehr selbst retten könne. Die Baugenehmigung bzw. die baurechtliche Zulässigkeit der Einrichtung ändere sich dadurch aber nicht. Insofern könnten Demenz-WGs in zwei baurechtlich unterschiedlichen Gebäudearten betrieben werden.

MDgt’in **Nöthel** (MW) ergänzt, der von Abg. Frölich in der 39. Sitzung angeführte Fall einer Demenz-WG „mit rund 20 oder 25 Dementen“ falle im Übrigen ohnehin bereits unter die soeben zitierte Sonderbauten-Regelung.

Der **Ausschuss** billigt den Formulierungsvorschlag des GBD in Vorlage 20 einmütig. Abweichend davon stimmt er mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der CDU-Fraktion bei Stimmenthaltung der AfD-Fraktion für die Streichung der in eckige Klammern gesetzten Worte „in der Regel“.

Nr. 7: § 47 - Notwendige Einstellplätze

ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) erinnert zu der Regelung in **Absatz 1** daran, dass es zur 39. Sitzung leider noch nicht möglich gewesen sei, das **Rechtsgutachten der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände (Anlage zu Vorlage 14)**, mit dem diese versuche, ihre Kritik an der neuen Stellplatzregelung zu untermauern, eingehend zu prüfen. In der seitdem zur Verfügung stehenden Zeit sei eine zumindest summarische Prüfung durch den GBD möglich gewesen. Die vorgebrachte Argumentation knüpfe daran an, dass die Kommunen Träger der Straßenbaulast seien, wozu auch die Errichtung von Stellplätzen gehöre. Diese Aufgabe sei bislang zugunsten der Kommunen von den Bauherren zu erfüllen, soweit der Bedarf oder Mehrbedarf an Einstellplätzen durch Wohnungen verursacht werde, aber mit der Regelung des Gesetzentwurfs in der Fassung des Formulierungsvorschlags in **Vorlage 17** solle diese Pflicht insoweit entfallen. Dadurch ergebe sich nach Ansicht der Kommunen eine konnexitätsrelevante Mehrbelastung des Trägers der Straßenbaulast, weil diese nunmehr in entsprechendem Umfang als Träger der Straßenbaulast selbst Einstellplätze errichten müssten. Dieser Ansatzpunkt erscheine zwar auf den ersten Blick nachvollziehbar.

Eine nähere Betrachtung zeige allerdings, dass die Anforderungen in Bezug auf die Aufgabe „Träger der Straßenbaulast“ nicht unmittelbar geändert würden; vielmehr würden nur die Rahmenbedingungen geändert, wodurch sich allenfalls mittelbare Auswirkungen auf diese Aufgabe ergäben. Dass auch derartige Änderungen zu einer konnexitätsrelevanten Mehrbelastung führten, erscheine zweifelhaft; denn ansonsten wäre jede Regelung, die zu einem höheren Verkehrsaufkommen führe, auf ihre Konnexitätsrelevanz zu prüfen. Ein solcher rechtlicher Ansatz erscheine sehr fraglich.

Unklar sei auch, welche tatsächlichen Auswirkungen die vorgesehene Änderung dieser Regelung auf den Stellplatzbedarf habe. So wäre es auch möglich, dass die Bewohner auf einen Pkw verzichteten oder andere Mobilitätskonzepte nutzten.

Im Übrigen - das sei auch Teil der Argumentation der Landesregierung - sei unklar, ob die Bauherren nicht ohnehin Einstellplätze errichteten, wenn diese erforderlich seien, um die von ihnen in den Blick genommenen Käufer- oder Mietergruppen anzusprechen.

Zu hinterfragen sei ferner, ob sich bereits der Entfall der Verpflichtung, notwendige Einstellplätze zu errichten, rechtlich dahingehend auswirke, dass die Straßenbaulastträger nach § 9 des Niedersächsischen Straßengesetzes überhaupt mehr Einstellplätze errichten müssten, um der dort in Absatz 1 Satz 2 formulierten Anforderung zu genügen, „die Straßen so zu bauen …, dass sie dem regelmäßigen Verkehrsbedürfnis genügen.“ Ob sich das regelmäßige Verkehrsbedürfnis mit dem Bedarf an Einstellplätzen gemäß § 47 decke, sei zumindest fraglich. Das führe zu der Frage, welche rechtlichen Auswirkungen sich aus der Streichung der Verpflichtung, in den beschriebenen Fällen Einstellplätze zu errichten, in Bezug auf § 9 des Niedersächsischen Straßengesetzes ergäben.

Außerdem seien die Träger der Straßenbaulast nach derselben Regelung des Niedersächsischen Straßengesetzes nur „nach ihrer Leistungsfähigkeit“ verpflichtet, Straßen zu bauen usw. Bei fehlender Leistungsfähigkeit müssten also auch keine neuen Verkehrsflächen gebaut werden.

Sollte es für die Kommunen tatsächlich erforderlich werden, in Fällen Einstellplätze zu bauen, in denen dies aufgrund der Regelungen der novellierten NBauO für den Bauherren nicht mehr verpflichtend sei, könnten diese Stellplätze auch an die regelmäßigen Nutzer vermietet und auf diese Weise refinanziert werden, was gegebenenfalls die finanzielle Belastung der Kommunen verringern könne.

Letztendlich komme es für die Anwendung des Konnexitätsprinzips in Form eines Kostenausgleichsanspruchs auch darauf an, die durch eine Änderung des Landesrechts entstandenen Mehrkosten zu beziffern. Angesichts der dargestellten Einflussfaktoren erscheine das kaum möglich und werde von der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände ja auch nicht getan.

Aber selbst wenn resultierende konnexitätsrelevante Mehrkosten benannt werden könnten, führe das nicht dazu, dass dieser Gesetzentwurf in der vorliegenden Form nicht angenommen werden dürfe; denn ein Gesetz, dass den Kostenausgleichsanspruch auslöse, müsse nicht auch unmittelbar die Kostenausgleichsregelung enthalten. Vor dem Hintergrund stehe den Kommunen nur der Weg offen, durch ein Verfahren vor dem Staatsgerichtshof ein gesetzgeberisches Unterlassen einer solchen Kostenregelung feststellen zu lassen. Das vorliegende Gesetz werde dadurch aber nicht selbst verfassungswidrig.

Nach summarischer Prüfung sei der GBD also zu der Auffassung gelangt, dass es unwahrscheinlich sei, dass mit der hier diskutierten Regelung ein Konnexitätsanspruch ausgelöst werde.

Abg. **Christian Frölich** (CDU) erläutert, mit dem Vorschlag, **Absatz 1 Satz 2** zu streichen, werde, wie in **Vorlage 21** dargelegt, das Ziel verfolgt, den Umbau zu vereinfachen.

Der **Vertreter des GBD** erläutert, mit diesem Vorschlag würde wohl das Gegenteil des Gewünschten erreicht. Die Regelung laute:

„Wird die Nutzung einer Anlage geändert, so braucht, auch wenn ihr notwendige Einstellplätze bisher fehlten, nur der durch die Nutzungsänderung verursachte Mehrbedarf gedeckt zu werden."

Würde dieser Satz gestrichen, würde es zum Beispiel bei der Erweiterung eines Mehrfamilienhauses, das bislang über keine eigenen Stellplätze verfüge, erforderlich, nicht nur für die neuen Wohneinheiten, sondern auch für alle bisher bestehenden Wohneinheiten Einstellplätze zu errichten.

Abg. **Christian Frölich** (CDU) räumt ein, das entspreche nicht der Intention seiner Fraktion. Ihr gehe es darum, keine zusätzlichen Einstellplätze errichten zu müssen, wenn ein bestehendes Gebäude erweitert werde. - Dieses Ziel, betont der **Vertreter des GBD**, werde mit dem Formulierungsvorschlag des GBD in Vorlage 17 erreicht. - Diese Regelung, wendet Abg. **Christian Frölich** (CDU) ein, erscheine ihm zu weit gefasst; denn sie umfasse insgesamt „den durch Wohnungen verursachten Bedarf oder Mehrbedarf." Seiner Fraktion gehe es aber darum, nur den durch Umbau, Aufstockung oder ähnlich erzeugten Mehrbedarf an Stellplätzen aus der Regelung auszunehmen. Für den Bereich des Neubaus wolle seine Fraktion den Kommunen auch in Zukunft ermöglichen, Stellplätze zu fordern.

Das führe aber zu einem kommunalregulatorischen Flickenteppich, wendet Abg. **Frank Henning** (SPD) ein. Dies lehnten die Koalitionsfraktionen ab. Außerdem solle die Stellplatzpflicht aus Kostengründen entfallen.

Vor diesem Hintergrund lehnten die Koalitionsfraktionen diesen Vorschlag der CDU-Fraktion ab. - Nach kurzer weiterer Aussprache zieht Abg. **Christian Frölich** (CDU) den Vorschlag, § 47 Abs. 1 Satz 2 zu streichen, zurück.

Er wendet sich jedoch weiterhin gegen das Ziel, in Absatz 1 durch einen neuen **Satz 3** zu regeln, dass das Erfordernis, für die erwartbare Anzahl von Pkw Stellplätze zu errichten, nicht für Wohnungen - durch Neubau oder Umbau bestehender Gebäude entstanden - gelten solle, also aufgehoben werde. Seine Bedenken erläutert er an einem Beispiel. In einer Gemeinde im Göttinger Umland werde zurzeit über die Aufstellung eines Bebauungsplans diskutiert, um ein Projekt in innerörtlicher Lage mit 14 Wohneinheiten zu realisieren. In den angrenzenden Straßen stehe allerdings kein Raum zur Verfügung, um die mit dem Vorhaben zu erwartenden zusätzlichen Pkw abstellen zu können. Mit der vorgesehenen Regelung werde der Bauherr von der Pflicht befreit, für sein Vorhaben Stellplätze zu errichten, und es gebe durchaus Gründe zur Annahme, dass der Bauherr zur Kostensenkung und ohne Rücksicht auf den erwartbaren Bedarf auf Stellplätze verzichte. Damit werde sich für die Kommune das Problem ergeben, dass damit im innerörtlichen Bereich wohl 14 bis 28 Pkw zusätzlich abgestellt würden, obwohl der Parkdruck dort schon jetzt hoch sei.

Der Vertreter der CDU-Fraktion fordert die Landesregierung auf, sich zu dieser Art von Problem, gerade auf das großstädtische Umland bezogen, zu positionieren.

An der Stelle sei es ihm, Frölich, wichtig zu betonen, dass seine Fraktion diese Regelung für den Umbaubereich mittrage, wie auch der Vorschlag zu Absatz 2 zeige. Aber im Hinblick auf den Neubaubereich lehne sie den Gesetzentwurf an dieser Stelle ab. Die Kommunen müssten für diesen Bereich eine Handhabe haben.

MDgt'in **Nöthel** (MW) weist darauf hin, dass in der geschilderten Situation das Instrument des städtebaulichen Vertrags angewendet werden könne. Richtig sei aber, dass sich durchaus schwierige Situationen ergeben könnten, wenn sich überplante Gebiete mit baurechtlich weiten Spielräumen baulich so veränderten, dass die Zahl der Wohneinheiten deutlich zunehme.

In der gegenwärtigen Situation gehe es aber um das Setzen von Prioritäten. Gerade im Neubaubereich müssten die Baukosten dringend abgesenkt werden. Mit dem Gesetzentwurf werde die Priorität auf die Wohnraumschaffung gelegt. Sicherlich bedürfe das Mobilitätsproblem - fließender und ruhender Verkehr - einer Lösung; allerdings sei es so vielschichtig, dass es mit der Stellplatzverpflichtung allein sicherlich auch nicht gelöst werden könne. Die Kommunen könnten sich auch einer ganzen Reihe anderer Instrumente bedienen. Insofern sei ein Blick auf die tatsächliche Nutzung von Garagen in Wohngebieten mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung aufschlussreich. Diese Stellplätze würden oft nicht für die Fahrzeugabstellung, sondern als Lagerraum genutzt. Die Kausalität „Ohne Stellplatzverpflichtung gibt es ein nicht zu bewältigendes Verkehrschaos!" halte das MW für nicht belegbar.

Abg. **Christian Frölich** (CDU) wendet ein, ein städtebaulicher Vertrag sei ein angemessenes Instrument, wenn zwischen Kommune und Investor Einvernehmen bestehe. Im vorliegenden Fall handele es sich aber um eine Bebauung im nicht überplanten Innenbereich, also gemäß § 34 BauGB. Die Kommune laufe der Entwicklung hinterher und müsse mit Veränderungssperren agieren, die mit der Aufstellung eines Bebauungsplans ausliefen. Im genannten Beispiel gehe es darum, Wildwuchs entgegenzuwirken. Mit der geplanten Regelung werde den Kommunen die wohl letzte Möglichkeit genommen, die Errichtung von Stellplätzen einzufordern. Das halte er, Frölich, für nicht korrekt. Insofern wundere er sich, dass an dieser Stelle kein SPD-Abgeordneter, die ja wohl auch alle kommunalpolitisch engagiert seien, das Wort ergreife.

Abg. **Frank Henning** (SPD) berichtet von seinen Erfahrungen mit städtebaulichen Verträgen in Osnabrück, die durchaus die gewünschte städtebauliche Steuerungswirkung entfalteten.

Abg. **Heiko Sachtleben** (GRÜNE) unterstreicht, keinesfalls werde ein Stellplatzverbot erlassen. Gesprächspartner aus verschiedensten Bereichen des Baugewerbes hätten ihm, Sachtleben, immer wieder empfohlen, die vorgeschlagene Regelung umzusetzen, und regelmäßig betont, die Gebäude würden ohnehin mit der Ausstattung errichtet, mit der sie am Markt platziert werden könnten. Das führe dazu, dass Stellplätze dort errichtet würden, wo sie benötigt würden.

Er halte das Thema dieser Diskussion um die Stellplatzverpflichtung eher für eine Glaubens- als für eine Sachfrage.

Abg. **Frank Henning** (SPD) argumentiert, zu dieser Frage seien drei verschiedene Arten von Teilregionen Niedersachsens differenziert zu betrachten.

In den Ballungszentren sei die Situation in der Hinsicht einfach. Entweder sei der Neu- und Umbaubereich - zumindest was die Schaffung bezahlbaren Wohnraums angehe - bereits weitgehend zum Erliegen gekommen, weil der Bau einer Tiefgarage zu teuer sei; gerade auf Dachgeschossausbauten und Ähnliches werde dann verzichtet. Alternativ könnte der Ablösebetrag an die Kommune gezahlt werden, was aber ebenfalls zu hohen zusätzlichen Projektkosten führe. Insofern werde Bauherren mit der Neuregelung in Ballungszentren geholfen, erhebliche Hemmnisse durch die Stellplatzproblematik auszuräumen und das Bauen preiswerter zu machen.

Auch im ländlichen Raum, wo der Bau von Einfamilienhäusern und Ähnlichem vorherrsche, bestehe mit der vorgesehenen Regelung kein Problem; denn dort bestünden in aller Regel genügend Stellplätze auf den Grundstücken.

Nur im dritten Bereich, zum Beispiel in den Mittelzentren oder im großstädtischen Umland - der von Abg. Frölich angesprochene Fall -, könne es durch Nachverdichtungen zu Problemen kommen, sodass die Zahl der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum nicht mehr ausreiche. Das sei einzuräumen.

Aber an dieser Stelle solle eine Priorität auf das kostengünstige Bauen gelegt werden. Welches Gewicht das Problem durch Nachverdichtungen in Mittelzentren usw. tatsächlich habe, werde sich durch die Evaluation zeigen, die mit dem Änderungsvorschlag der Koalitionsfraktionen in das Gesetz in Form des neuen Artikels 3/1 aufgenommen werden solle.

Abg. **Christian Frölich** (CDU) erläutert, mit dem Vorschlag, **Absatz 2** nicht zu streichen, sondern den Stichtag vom 31. Dezember 1992 auf den 31. Dezember 2023 - also praktisch in die Gegenwart - zu verlegen, werde, wie in **Vorlage 21** dargelegt, das Ziel verfolgt, den Umbau zu vereinfachen, den Kommunen aber Handlungsoptionen für den Neubaubereich an die Hand zu geben.

Abg. **Frank Henning** (SPD) erklärt, die Koalitionsfraktionen lehnten diesen Änderungsvorschlag ab.

> Der **Ausschuss** lehnt diesen Änderungsvorschlag der CDU-Fraktion mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der CDU-Fraktion bei Stimmenthaltung der AfD-Fraktion ab.

In Ergänzung des Vorschlags zu den Absätzen 1 und 2, erläutert Abg. **Christian Frölich** (CDU) unter Verweis auf die Begründung in **Vorlage 21**, solle den Kommunen mit einem neuen **Absatz 8** die Möglichkeit eingeräumt werden, die Anzahl der Stellplätze für bauliche Anlagen durch eine Satzung festzulegen. - Eine solche Regelung stünde im Widerspruch zum Regelungsziel des Gesetzentwurfs, argumentiert ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD). Soweit die Stellplatzpflicht nach Absatz 1 - weiterhin - greife, gebe es zudem ohnehin nach § 84 eine Satzungsermächtigung für die Kommunen. Insofern müssten die betroffenen Regelungen gegebenenfalls redaktionell aufeinander abgestimmt werden.

Abg. **Frank Henning** (SPD) erklärt, die Koalitionsfraktionen lehnten auch diesen Änderungsvorschlag ab.

> Der **Ausschuss** lehnt diesen Änderungsvorschlag der CDU-Fraktion mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der CDU-Fraktion bei Stimmenthaltung der AfD-Fraktion ab.

§ 49 - Barrierefreie Zugänglichkeit und Benutzbarkeit baulicher Anlagen

Abg. **Christian Frölich** (CDU) stellt den Änderungsvorschlag im Sinne der Begründung in **Vorlage 21** vor: Auf einen abgetrennten Abstellraum für einen Rollstuhl solle verzichtet werden, und es solle nur allgemein die Schaffung einer Abstellfläche dafür vorgeschrieben werden. Ferner

solle die Anzahl der rollstuhlgerechten Wohnungen in Wohnbauprojekten vor dem Hintergrund der mit dieser Regelung gesammelten Erfahrungen bedarfsgerecht von jeder achten auf jede fünfzehnte Wohnung herabgesetzt werden. Er bekräftigt seine bereits in der 39. Sitzung vorgebrachten Argumente unter Bezugnahme auf entsprechende Aussagen von Minister Lies.

MDgt'in **Nöthel** (MW) gibt zu bedenken, dass beide Aspekte nicht Gegenstand der Anhörung gewesen seien. Zwar sei der Vorschlag, statt eines Abstellraums eine Abstellfläche vorzuschreiben, nachvollziehbar - aus der Sicht des MW spreche nichts dagegen -, aber die Herabsetzung der Anzahl der rollstuhlgerechten Wohnungen sei so gravierend, dass dazu die Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen hätte angehört und das Sozialministerium hätte beteiligt werden müssen. Ob diese Herabsetzung zweckmäßig sei oder ob dadurch unbeabsichtigt Notsituationen entstünden, könne sie, Frau Nöthel, nicht beurteilen. Vor diesem Hintergrund könne sie die Annahme dieses Änderungsvorschlags zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht empfehlen.

Die Frage einer Anhörungspflicht sei gerade im Bereich des Baurechts komplex, erläutert ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD), weil es von den unteren Bauaufsichtsbehörden zu vollziehen sei, womit im Prinzip fast jeder Aspekt geeignet sei, eine Pflicht auszulösen, die kommunalen Spitzenverbände anzuhören. Da es hier aber um eine Änderung der materiellen Anforderungen gehe, liege es nicht unmittelbar auf der Hand, dass die Kommunen eine Anhörung einfordern könnten. Eine verfassungsrechtlich verankerte Pflicht, die Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen anzuhören, bestehe hingegen nicht.

Auch die Koalitionsfraktionen, berichtet Abg. **Frank Henning** (SPD), hätten ausgiebig über diesen Änderungsvorschlag diskutiert, und für ihn bestünden große Sympathien. Aber damit würde das gegenwärtige Verfahren zum jetzigen Zeitpunkt überfrachtet; denn dann müsste die Frage des Lebens von Menschen mit Behinderungen - das rollstuhlgerechte Bauen sei ein Aspekt davon - umfassender diskutiert werden, auch unter Einbeziehung des Sozialausschusses.

Dieser Aspekt sollte also in einer nächsten NBauO-Novelle behandelt werden. Dann sei auch die Anhörung entsprechend zu gestalten. Aber zum gegenwärtigen Zeitraum lehnten die Koalitionsfraktionen den Änderungsvorschlag der CDU-Fraktion ab.

Abg. **Christian Frölich** (CDU) erinnert an die diesbezüglichen Ausführungen von Minister Lies, die ausdrücklich im Kontext der Umbauordnung gefallen seien. Verschiedene Bauverbände unterstützten genau diese von seiner Fraktion vorgeschlagenen Änderungen. Insofern dränge es sich doch auf, diese Änderung - zumindest was die Abstellfläche angehe - nun als Einstieg mit zu beschließen.

Abg. **Heiko Sachtleben** (GRÜNE) lehnt auch diesen auf die Abstellfläche reduzierten Änderungsvorschlag ab und argumentiert, aus der Regelung ginge dann nicht mehr hervor, wo sich die Abstellfläche für den Rollstuhl befinde; mit der vorgeschlagenen Formulierung könnte die Abstellfläche auch außerhalb des Gebäudes liegen. - Abg. **Christian Frölich** (CDU) weist das zurück und erinnert an das politische Ziel, regulatorisch loslassen zu wollen. - Außerdem, fährt Abg. **Heiko Sachtleben** (GRÜNE) fort, sei das Thema Barrierefreiheit bereits von dieser Novelle betroffen. Bei allen Aspekten, die nicht nur das Bauen, sondern auch das Soziale beträfen, müsse mit Fingerspitzengefühl gearbeitet werden. - Das hätten die Koalitionsfraktionen dem Minister sagen sollen, wirft Abg. **Christian Frölich** (CDU) ein. - Abg. **Heiko Sachtleben** (GRÜNE) weist den

Einwurf zurück und verweist auf das Ergebnis der fraktionsinternen Diskussion; das sei kein Fall von „Top-Down“. Er bekräftigt die Ablehnung dieses Änderungsvorschlags. - Abg. **Christian Frölich** (CDU) unterstreicht, durch die Umformulierung werde die Herstellung eines separaten Abstellraums vermieden, aber selbstverständlich sei eine entsprechende Abstellfläche für den Rollstuhl *in* der Wohnung auszuweisen. Schneller als durch eine derart kleine Anpassung im Regelungstext könnten Baukosten wohl nicht gesenkt werden.

Der **Ausschuss** lehnt den Änderungsvorschlag der CDU-Fraktion mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der CDU-Fraktion und der AfD-Fraktion ab.

Nr. 9: § 60 - Verfahrensfreie Baumaßnahmen, Abbruchanzeige

ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) führt zu dieser Regelung im Sinne der **Vorlage 17** aus und macht deutlich, seitens des GBD bestünden trotz inhaltlicher Zweifel an der vorgesehenen Formulierung letztlich keine durchgreifenden rechtlichen Bedenken gegen die im Gesetzentwurf vorgeschlagene Neufassung zu Absatz 2 Nr. 1.

Nr. 11: § 62 - Sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen

ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) stellt den Formulierungsvorschlag und die Anmerkung des GBD zum neuen **Absatz 1 a (Buchstabe b)** einschließlich eines neuen Satzes 1/1 im Sinne der **Vorlage 20** vor, die an dieser Stelle die Vorlage 17 ergänze und den aktuellen Bearbeitungsstand wiedergebe.

MR’in **Frambourg** (MW) berichtet, Rückmeldungen aus der Praxis und der Wunsch nach Umsetzung des Bau-Turbo-Paktes hätten zur Ergänzung der Regelung um den Satz 1/1 geführt, wobei einzuräumen sei, dass diese Regelung nur klarstellenden Charakter habe.

Abg. **Frank Henning** (SPD) signalisiert die Zustimmung der Koalitionsfraktionen zum Formulierungsvorschlag des GBD zu Absatz 1 a einschließlich des Satzes 1/1.

Der **Ausschuss** billigt den Formulierungsvorschlag des GBD in Vorlage 20 einschließlich des Satzes 1/1.

Zu **Absatz 2 (Buchstabe c)** erinnert der **Vertreter des GBD** an die Ausführungen in der 39. Sitzung gemäß **Vorlage 17**. Das MW plädiere für die Regelung in der Fassung des Formulierungsvorschlags des GBD auf Seite 14 der Vorlage 17.

Der Änderungsvorschlag zu **Absatz 4 (Buchstabe e)** in **Vorlage 21**, legt Abg. **Christian Frölich** (CDU) dar, ziele durch die Streichung der Einschränkung, dass für Bauvorhaben nach Absatz 1 a die Bauvorlagen nicht durch Innenarchitektinnen und -architekten als Entwurfsverfassende erstellt werden dürften, auf eine Zulassung dieser Berufsgruppe als Entwurfsverfassende für Baumaßnahmen nach § 85 a. - Dieses Ziel, führt Abg. **Frank Henning** (SPD) unter Bezugnahme auf **Vorlage 22** aus, verfolgten auch die Koalitionsfraktionen, womit einem in der Anhörung vorgebrachten Anliegen gefolgt werde. - Der **Vertreter des GBD** ergänzt, durch den in den Vorlagen 17 und 20 sowie im Änderungsvorschlag in Vorlage 22 enthaltenen Zusatz „soweit sich aus § 65

nichts anderes ergibt“ werde eine bereits im geltenden Recht bestehende Unklarheit beseitigt, und führt hierzu näher im Sinne der **Vorlage 17** (Seite 18) aus.

> Der **Ausschuss** billigt diese Regelung in der Fassung des Änderungsvorschlags der Koalitionsfraktionen in Vorlage 22 einmütig.

Statt der im Gesetzentwurf unter **Buchstabe j** vorgesehenen Streichung von **Absatz 10,** betont Abg. **Christian Frölich** (CDU), sollte dieser erhalten bleiben und um die Verweisung auf den Absatz 1 a ergänzt werden:

> „Die Bauherrin oder der Bauherr kann verlangen, dass für eine Baumaßnahme nach Absatz 1 **und Absatz 1a** das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.“

Er bezieht sich in der Begründung dieses Vorschlags auf die Aussprache in der 39. Sitzung und auf die Darlegungen in **Vorlage 21** und begrüßt, dass der Vorschlag der Koalitionsfraktionen inhaltsgleich sei. - Abg. **Frank Henning** (SPD) bestätigt dies und ergänzt entsprechend **Vorlage 22**, in diesem Sinne sei auch **Absatz 11 (Buchstabe k)** in den **Sätzen 1 und 2** zu ergänzen. - Hiergegen bestünden aus der Sicht des GBD keine Einwände, sagt der **Vertreter des GBD.**

> Der **Ausschuss** billigt diese Regelung in der Fassung des Änderungsvorschlags der Koalitionsfraktionen in Vorlage 22 einmütig.

Nr. 18: § 73 a - Typengenehmigung

Abg. **Christian Frölich** (CDU) bekräftigt seinen bereits in der 39. Sitzung skizzierten Vorschlag zur Einführung eines neuen **Absatzes 5**, wonach Typengenehmigungen anderer Länder nur unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 49 Abs. 1 gelten sollten, und begründet ihn im Sinne der **Vorlage 21** und verweist auf die Ergebnisse der Anhörung.

Das MW lehne diesen Vorschlag der CDU-Fraktion ab, erklärt RL’in **Högl** (MW), weil damit die Umsetzung des Bau-Turbo-Paktes eingeschränkt würde, der unter anderem vorsehe, dass alle Länder Typengenehmigungen anderer Länder anerkennten. Insofern werde davon ausgegangen, dass die Anforderungen zur Barrierefreiheit anderer Bundesländer ausreichten. - Abg. **Christian Frölich** (CDU) unterstreicht, eine Typengenehmigung ermögliche Anpassungen, wie sie in § 49 vorgesehen würden. In der Praxis würde der Bau-Turbo-Pakt durch diese Regelung nicht eingeschränkt.

Auch Abg. **Frank Henning** (SPD) lehnt diesen Vorschlag ab und verweist auf die in Vorlage 22 unter Nr. 3 vorgeschlagene zusätzliche Regelung - in einem ergänzenden Artikel -, wonach die neuen Regelungen unter § 73 a Abs. 5 (Typgenehmigungen anderer Bundesländer) auch im Hinblick auf die von der Landesbeauftragten für Menschen mit Behinderungen geäußerten Bedenken und der neue § 85 a zu evaluieren seien, wobei auch die Anzahl der Anwendungsfälle zu beachten sei.

> Der **Ausschuss** lehnt den Änderungsvorschlag der CDU-Fraktion mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der CDU-Fraktion und der AfD-Fraktion ab.

Nr. 20: § 85 a - Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen

ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) erinnert an die Diskussion in der 39. Sitzung zu **Absatz 1**, in der die unterschiedlichen Auffassungen des MW und des GBD zu dieser Regelung deutlich geworden seien. Mittlerweile hätten MW und GBD in dieser Frage Einvernehmen erzielt, erklärt er und führt im Sinne der **Vorlage 20** aus.

MDgt'in **Nöthel** (MW) rekapituliert die in der 39. Sitzung gegen den Formulierungsvorschlag des GBD geäußerten Bedenken. Sie berichtet, obwohl die Regelung in der Fassung des Gesetzentwurfs für Praktiker gut handhabbar erscheine, sei in der Diskussion mit dem GBD zur Erzielung eines gemeinsam getragenen Formulierungsvorschlags deutlich geworden, dass sich durch die zentrale Bedeutung des Bezugs auf den Bestand auch verfassungsrechtliche Risiken ergeben könnten. Insofern trage das MW den Formulierungsvorschlag in Vorlage 20 mit.

Die Bezugnahme auf § 3 Abs. 1 schade aus Sicht des MW nicht, auch wenn diese Regelung ohnehin gelte.

Das MW werde die neu gefasste Regelung kommunikativ unterstützen, damit alle im Zuge der Erstellung des Gesetzentwurfs Beteiligten verstünden, dass die Umformulierung nicht zu Änderungen am Anforderungsniveau oder an der Regelungsabsicht führe.

Im Übrigen sollte der in eckigen Klammern abgedruckte Satz 4 in die Beschlussfassung aufgenommen werden.

Der **Ausschuss** billigt diesen Formulierungsvorschlag einschließlich des Satzes 4 einmütig.

Der **Vertreter des GBD** geht kurz auf **Absatz 2** ein und weist auf den in eckige Klammern gesetzten Zusatz „Hochhäuser oder sonstige" hin. Mit der Aufnahme dieses Zusatzes würde einem Anliegen des MW, hergeleitet aus der Praxis, entsprochen.

Der **Ausschuss** billigt diesen Formulierungsvorschlag einschließlich dieser drei Worte einmütig.

Der Vorschlag der Koalitionsfraktionen, legt Abg. **Frank Henning** (SPD) entsprechend **Vorlage 22** dar, sehe eine Ergänzung des **Absatzes 2** um eine neue Nr. 7 vor. In jenem Absatz werde geregelt, bei welchen baulichen Änderungen das Mitteilungsverfahren gemäß § 62 auf der Grundlage des § 85 a Abs. 1 nicht genutzt werden könne. Mit der neuen Nr. 7 solle vor dem Hintergrund der Beibehaltung des Wahlrechts in § 62 Abs. 10 - der Wechsel in das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren - zusätzlich geregelt werden, dass § 85 a Abs. 1 nicht gelten solle, wenn ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werde.

Abg. **Christian Frölich** (CDU) lehnt diesen Vorschlag der Koalitionsfraktionen ab. Auch für Bauherren, die § 85 a Abs. 1 nutzen wollten, sollte die Möglichkeit eröffnet werden, in das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren zu wechseln. Nach Ansicht der CDU-Fraktion werde das Potenzial der neuen Umbauordnung damit geschmälert.

Ergänzend stimmt der **Ausschuss** dem Änderungsvorschlag der Koalitionsfraktionen in Vorlage 22, Absatz 2 um eine neue Nr. 7 zu ergänzen, gegen die Stimmen der CDU-Fraktion mit den Stimmen der übrigen drei Fraktionen zu.

Anschließend billigt er den Formulierungsvorschlag des GBD zu **Absatz 3** einmütig.

Zu **Absatz 4** führt der **Vertreter des GBD** im Sinne der **Vorlage 20** aus. - MDgt'in **Nöthel** (MW) plädiert im Sinne der klarstellenden Funktion dieser Regelung für die Aufnahme der in eckige Klammern gesetzten Worte „aufgrund anderer Rechtsvorschriften".

Der **Ausschuss** billigt diesen Formulierungsvorschlag einschließlich dieser drei Worte einmütig.

ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) erläutert zu **Absatz 5** im Sinne der Vorlage 20, der GBD halte diesen aus rechtlicher Sicht für entbehrlich. Sollte er aus Gründen der Anwenderfreundlichkeit aufgenommen werden sollen - dafür plädiere das MW -, spräche dagegen aus rechtlicher Sicht nichts, wenn der Formulierungsvorschlag des GBD übernommen würde.

Abg. **Frank Henning** (SPD) verweist auf die Erweiterung des Absatzes 2 um eine neue Nr. 7, die mit dem Vorschlag zur Ergänzung des **Satzes 1** um einen zweiten Halbsatz hier aufgegriffen werde.

Ferner verweist er auf den von den Koalitionsfraktionen und der CDU-Fraktion eingebrachten Änderungsvorschlag, in **Satz 2** auch auf die Entwurfsverfasser im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 5, also die Innenarchitektinnen und -architekten, zu verweisen.

Satz 4 sollte gestrichen werden, fährt der **Vertreter des GBD** fort, was auch dem Änderungsvorschlag der Koalitionsfraktionen in Vorlage 22 entspreche. Demgegenüber schlage die CDU-Fraktion in Vorlage 21 vor, auch den Innenarchitektinnen und -architekten zu gestatten, die Nachweise für den Brandschutz zu erstellen. Diese Regelung erscheine aber nicht schlüssig, denn die Angehörigen dieser Berufsgruppe seien bei allen anderen baulichen Planungen nach § 65 von der Erstellung dieser Nachweise ausgeschlossen. - Abg. **Christian Frölich** (CDU) zieht den Vorschlag seiner Fraktion zu Satz 4 zurück.

Der **Ausschuss** billigt Absatz 5 in der Fassung des Formulierungsvorschlags des GBD in Vorlage 20 unter Außerachtlassung der eckigen und geschweiften Klammern zuzüglich des Änderungsvorschlags der Koalitionsfraktionen in Vorlage 21 einmütig. Die CDU-Fraktion lehnt allerdings die Erweiterung des Satzes 1 wegen des Bezugs auf die von ihr abgelehnte Nr. 7 in Absatz 2 um einen zweiten Halbsatz ab.

Auch **Absatz 6** sei, erklärt der **Vertreter des GBD** im Sinne der Vorlage 20, aus rechtlicher Sicht nach Meinung des GBD entbehrlich. Sollte er aber zur Klarstellung aufgenommen werden sollen - dafür plädiere das MW -, spräche dagegen aus rechtlicher Sicht nichts, wenn der Formulierungsvorschlag des GBD übernommen würde.

Der **Ausschuss** billigt Absatz 6 in der Fassung des Formulierungsvorschlags des GBD in Vorlage 20 unter Außerachtlassung der eckigen Klammern einmütig.

Abschließend verweist Abg. **Frank Henning** (SPD) auf den Vorschlag der Koalitionsfraktionen in **Vorlage 22** unter Nr. 3 zu einer Evaluationsregelung zu § 85 a.

Artikel 2 - Weitere Änderung der Niedersächsischen Bauordnung

Abg. **Frank Henning** (SPD) erläutert den Änderungsvorschlag der Koalitionsfraktionen in **Vorlage 22** im Sinne der Begründung.

Der **Ausschuss** billigt den Vorschlag zu Artikel 2 einmütig.

Artikel 3/1 - Evaluation der Niedersächsischen Bauordnung

Abg. **Frank Henning** (SPD) erläutert den Regelungsvorschlag unter Nr. 3 der **Vorlage 22** entsprechend der Ausführungen in jener Vorlage und verweist auf seine Argumentation zu Nr. 18 (§ 73 a - Typengenehmigung).

Gegen eine solche Evaluationsregelung spreche aus rechtlicher Sicht nichts, legt ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) dar und kündigt an, die Regelung redaktionell an die rechtsförmlichen Erfordernisse anzupassen.

Der **Ausschuss** billigt den Vorschlag zu Artikel 3/1 einmütig und ermächtigt den GBD, die Regelung redaktionell zu überarbeiten.

Artikel 4 - Inkrafttreten

Abg. **Christian Frölich** (CDU) erläutert den bereits in der 39. Sitzung angedeuteten Vorschlag seiner Fraktion in **Vorlage 21**, die Regelung zur Genehmigungsfiktion in § 70 a erst drei Monate nach der Verkündung des Gesetzes in Kraft treten zu lassen, im Sinne der Begründung.

ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) erinnert an die Bitte der kommunalen Spitzenverbände, das Gesetz nicht unverzüglich in Kraft zu setzen, ihnen also etwas Zeit zur Vorbereitung der Umsetzung der neuen Regelung geben. Insofern wäre zu prüfen, ob das Gesetz nicht schon am Tag nach seiner Verkündung, sondern zum Beispiel erst am 1. Juli 2024 in Kraft treten solle. Satz 1 würde folglich lauten:

„Dieses Gesetz tritt am **1. Juli 2024** _____ in Kraft.“

MR’in **Frambourg** (MW) führt aus, dieser Wunsch der kommunalen Spitzenverbände könne durchaus nachvollzogen werden. Damit kommunale Onlineverfahren im Zusammenhang mit § 85 a nicht geändert werden müssten, sei hierfür das Mitteilungsverfahren vorgeschlagen worden. Von daher könnten die bestehenden Onlinedienste grundsätzlich genutzt werden. Gleichwohl könnten in Abhängigkeit von der vor Ort angewandten Software Änderungen unterschiedlichen Umfangs erforderlich werden.

Kleinere Softwareänderungen könnten sicherlich bis zum 1. Juli 2024 erfolgen, und größere Anpassungen könnten parallel durchgeführt werden. Gleichwohl könnten die bestehenden Onlinedienste grundsätzlich genutzt werden.

Insofern scheine der 1. Juli 2024 aus der Sicht des MW ein akzeptables Inkrafttretensdatum zu sein. - Auch Abg. **Frank Henning** (SPD) unterstützt diesen Vorschlag, der im Gegensatz zur dreimonatigen Wartezeit, die die CDU-Fraktion vorsehe, auch ein Signal zur zügigen Umsetzung sei.

MR'in **Frambourg** (MW) merkt zum Vorschlag der CDU-Fraktion an, dass deren Bezugnahme auf die Genehmigungsfiktion als Begründung für das spätere Inkrafttreten aus ihrer Sicht nicht nachvollziehbar sei; denn sie betreffe nicht das Onlineverfahren. - Abg. **Christian Frölich** (CDU) zieht den Vorschlag seiner Fraktion zu Artikel 4 zurück. Im Wesentlichen sei es ihr darum gegangen, eine Diskussion über einen hinreichend kommunalfreundlichen Zeitpunkt zum Inkrafttreten zu initiieren. Er unterstützt das von GBD und MW vorgeschlagene Inkrafttretensdatum.

Der **Ausschuss** billigt den Vorschlag des GBD zu Satz 1.

Abschließend ermächtigt der **Ausschuss** den Gesetzgebungs- und Beratungsdienst, eventuell noch notwendig werdende redaktionelle Änderungen vorzunehmen.

Beschluss

Der **Ausschuss** empfiehlt dem Landtag, den Gesetzentwurf in geänderter Fassung anzunehmen.

Zustimmung: SPD, CDU, GRÜNE
Ablehnung: -
Enthaltung: AfD

Der Beschluss ergeht vorbehaltlich der Voten der mitberatenden Ausschüsse.

Berichterstattung (schriftlicher Bericht): Abg. **Heiko Sachtleben** (GRÜNE).

***

LANDTAG
NIEDERSACHSEN

N i e d e r s c h r i f t

über die 33. - öffentliche - Sitzung

des Ausschusses für Rechts- und Verfassungsfragen

am 12. Juni 2024

Hannover, Landtagsgebäude

Tagesordnung: Seite:

1. **Gespräche mit den Präsidentinnen und Präsidenten der niedersächsischen Obergerichte**

   Gespräch mit der Präsidentin des Landessozialgerichtes Niedersachsen-Bremen 4

2. **Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung des Europabezuges in der Landesverfassung**

   Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/4264

   Beginn der Beratung 24

   Verfahrensfragen 25

3. **Entwürfe eines Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Gesetzes über Kindertagesstätten und Kindertagespflege**

   a) Gesetzentwurf der Fraktion der CDU - Drs. 19/1580

   b) Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/3990

   Mitberatung 26

   Beschluss 28

4. **Verfassungsgerichtliches Verfahren:**

Wahlprüfungsverfahren

1. des Dr. M. G., Weyhe, und

2. des A. G., Asendorf (Landkreis Diepholz),

gegen die Entscheidung des Niedersächsischen Landtags vom 14. September 2023, mit der ihr Wahleinspruch gegen die Gültigkeit der Wahl zum Niedersächsischen Landtag am 9. Oktober 2022 (19. Wahlperiode) als unbegründet zurückgewiesen worden ist

StGH 10/23

Verfahrensfragen 29

5. **Arbeitsstättenverordnung in den niedersächsischen Strafvollzugsanstalten umsetzen!**

Antrag der Fraktion der AfD - Drs. 19/1593

Beratung 30

Beschluss 30

6. **Entwurf eines Gesetzes zum Zweiten Staatsvertrag zur Änderung des IT-Staatsvertrages**

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/4056

Mitberatung 31

Beschluss 31

7. **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum**

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

Mitberatung 32

Beschluss 35

Teilnehmerinnen und Teilnehmer:

Ausschussmitglieder:

1. Abg. Christoph Plett (CDU), Vorsitzender
2. Abg. Brian Baatzsch (SPD)
3. Abg. Constantin Grosch (SPD) (per Videokonferenztechnik zugeschaltet)
4. Abg. Ulf Prange (SPD)
5. Abg. Jan Henner Putzier (in Vertretung der Abg. Antonia Hillberg) (SPD)
6. Abg. Julius Schneider (SPD) (per Videokonferenztechnik zugeschaltet)
7. Abg. Jan Schröder (SPD) (per Videokonferenztechnik zugeschaltet)
8. Abg. Christian Calderone (CDU)
9. Abg. Lara Evers (in Vertretung der Abg. Carina Hermann) (CDU)
   (per Videokonferenztechnik zugeschaltet)
10. Abg. Martina Machulla (CDU)
11. Abg. Jens Nacke (CDU)
12. Abg. Volker Bajus, zeitweise vertreten durch die Abg. Marie Kollenrott (GRÜNE)
13. Abg. Evrim Camuz (GRÜNE)
14. Abg. Thorsten Paul Moriße (AfD)

Als Zuhörer (§ 94 GO LT):

Abg. Dennis Jahn (AfD).

Vom Gesetzgebungs- und Beratungsdienst:

Parlamentsrätin Brüggeshemke (Mitglied),
Parlamentsrat Dr. Oppenborn-Reccius (Mitglied),
Ministerialrätin Dr. Schröder,
Oberregierungsrätin Dr. Wetz,
Richter am Verwaltungsgericht Barstein.

Von der Landtagsverwaltung:

Ministerialrätin Obst.

Niederschrift:

Regierungsdirektor Weemeyer, Stenografischer Dienst.

Sitzungsdauer: 10.17 Uhr bis 12.38 Uhr.

Tagesordnungspunkt 7:

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

erste Beratung: 38. Plenarsitzung am 18.04.2024
federführend: AfWVBuD;
mitberatend: AfRuV, AfUEuK;
mitberatend gem. § 27 Abs. 4 Satz 1 GO LT: AfHuF;
Stellungnahme gem. § 28 Abs. 4 GO LT: AfluS, AfSAGuG

Mitberatung

Beratungsgrundlage: Beschlussempfehlung des federführenden Ausschusses (Annahme in der Fassung der Vorlage 23)

ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) berichtet, der - federführende - Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung habe in seiner 46. Sitzung am 7. Juni 2024 auf der Grundlage der Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des Gesetzgebungs- und Beratungsdienstes in den Vorlagen 17 und 20, des Änderungsvorschlages der CDU-Fraktion in Vorlage 21 und des Änderungsvorschlages der Fraktionen der SPD und der Grünen in Vorlage 22 abschließend über den Gesetzentwurf beraten. Seine Beschlussempfehlung in Vorlage 23 habe er einstimmig - bei Stimmenthaltung des Ausschussmitgliedes der AfD-Fraktion - gefasst.

Folgende Vorschriften kommen in der Mitberatung zur Sprache:

Artikel 1 - Änderung der Niedersächsischen Bauordnung

Nr. 7: § 47 - Notwendige Einstellplätze

ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) trägt vor, der Gesetzentwurf sehe vor, die Pflicht abzuschaffen, beim Bau von Wohnungen Einstellplätze für Kraftfahrzeuge zur Verfügung zu stellen.

Die kommunalen Spitzenverbände hätten diese Änderung vehement abgelehnt und für den Fall, dass sie dennoch beschlossen werde, einen Kostenausgleichsanspruch gemäß Artikel 57 Abs. 4 der Niedersächsischen Verfassung geltend gemacht. Sie hätten dies damit begründet, dass die inhaltlichen Anforderungen der den Kommunen übertragenen Straßenbaulast sich erhöhen würden. Wenn die Pflicht des Bauherrn, für Wohnungen Einstellplätze zu schaffen, wegfiele, müssten die Kommunen auf eigene Kosten mehr Einstellplätze bauen.

Der GBD sei nach summarischer Prüfung zu der Auffassung gelangt, dass überwiegende Gründe gegen einen Kostenausgleichsanspruch sprächen:

Erstens sehe der Gesetzentwurf nicht vor, die mit der Straßenbaulast verbundenen Aufgaben der Kommunen unmittelbar zu ändern. Allenfalls könne sich faktisch eine mittelbare Änderung

ergeben. Es sei jedoch zweifelhaft, ob mittelbare Änderungen einen Kostenausgleichsanspruch begründen könnten.

Zweitens sei nicht konkret absehbar, wie sich der Bedarf an Einstellplätzen entwickeln werde. Insoweit könne es im ländlichen Raum einerseits und in den Ballungsräumen andererseits unterschiedliche Entwicklungen geben.

Drittens sei auch nicht absehbar, inwieweit Bauherren den Bedarf an Einstellplätzen freiwillig decken würden. Die Regierungsseite habe im federführenden Ausschuss argumentiert, dass es sich für den Bauherrn wirtschaftlich lohnen könne, freiwillig Einstellplätze zu schaffen, wenn es schwierig sei, Interessenten für Wohnungen ohne Einstellplätze zu finden.

Viertens sei nicht klar, inwieweit die Straßenbaulast überhaupt die Pflicht umfasse, öffentlichen Parkraum zu schaffen, wenn Wohnungen ohne die nach bisherigem Recht notwendigen Einstellplätze gebaut würden. Ein dem Verkehrsbedürfnis entsprechender Straßenbau gemäß § 9 des Niedersächsischen Straßengesetzes müsse nicht unbedingt so viel Parkraum vorsehen, wie bislang gemäß § 47 der Bauordnung vom Bauherrn zu schaffen sei.

Fünftens seien die Träger der Straßenbaulast ohnehin nur im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zum Straßenbau verpflichtet.

Sechstens sei zu prüfen, ob die Straßenbaulastträger die ihnen durch die Schaffung von Parkraum entstehenden Kosten durch Vermietung abwälzen könnten.

Siebtens hätten die Kommunen aufgrund der aufgezählten Unsicherheiten den von ihnen geltend gemachten Kostenausgleichsanspruch nicht beziffern können.

Darüber hinaus könnte ein Kostenausgleich, wenn ein Anspruch der Kommunen darauf zu bejahen wäre, auch in einem anderen Gesetz geregelt werden, das der Landtag allerdings unverzüglich beschließen müsste.

Das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung (MW) teile die Auffassung, dass kein Kostenausgleichsanspruch bestehe. In der heutigen 65. Sitzung des Ausschusses für Haushalt und Finanzen habe auch der Landesrechnungshof erklärt, dass ein Kostenrisiko für das Land an dieser Stelle aus seiner Sicht nicht bestehe. Dieser Ansicht habe sich der Haushaltsausschuss angeschlossen.

Nr. 20: § 85 a - Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen

Herr Dr. Oppenborn-Reccius legt dar, mit diesem neuen Paragrafen verfolge der Gesetzentwurf das Ziel, Umbaumaßnahmen zu erleichtern. Den Grundgedanken formuliere der Gesetzentwurf in **Absatz 1 Satz 1** wie folgt:

> „Wird ein bestehendes Gebäude baulich […] oder in seiner Nutzung geändert, so werden an die vorhandenen und neuen Bauteile […] keine höheren Anforderungen gestellt, als sie im Bestand erfüllt sind.“

Wenn etwa ein Haus aus den 60er-Jahren erweitert werden solle, solle das Gebäude anschließend im Prinzip nur den Standards der 60er-Jahre genügen müssen und nicht den aktuellen Standards.

Problematisch an der Formulierung des Gesetzentwurfes sei allerdings, dass sie nur die negative Aussage enthalte, dass keine höheren Anforderungen erfüllt werden müssten. Es fehle eine positive Aussage zu der Frage, welche Anforderungen erfüllt werden müssten. Gemeint sei wohl, dass nur die früheren Anforderungen erfüllt werden müssten. Dies würde aber bedeuten, dass in jedem Fall aufwendig ermittelt werden müsste, welche Anforderungen damals gegolten hätten. Zudem sei der zeitliche Bezugspunkt unklar, wenn ein Gebäude bereits mehrfach geändert worden sei.

Unklar sei auch, was die Formulierung bedeuten solle, dass auch bei Nutzungsänderungen keine höheren Anforderungen gestellt werden dürften. Wenn etwa ein Fabrikgebäude in Wohnungen umgebaut werden solle, stelle sich die Frage, welche Standards in einem solchen Fall erfüllt werden müssten.

In Zusammenarbeit mit dem MW habe der GBD eine Lösung entwickelt, die die gröbsten rechtlichen Probleme beseitige. Demnach solle Absatz 1 Satz 1 so formuliert werden, dass aus ihm die Mindestanforderungen hervorgingen, nämlich die Grundanforderungen, die an alle baulichen Anforderungen gestellt würden:

> „Wird ein bestehendes Gebäude baulich […] oder in seiner Nutzung geändert, so *müssen* die *von der Baumaßnahme betroffenen* vorhandenen und neuen Bauteile […] *nur die Anforderungen nach § 3 Abs. 1 erfüllen; […]*“.

Bei diesen Anforderungen gehe es vor allem darum, dass „die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leben und Gesundheit, […] nicht gefährdet“ werde.

In einem neuen **Satz 4** solle sodann geregelt werden:

> „Erfüllen die von der Baumaßnahme betroffenen Bauteile im Bestand für die vorgesehene Nutzung höhere Anforderungen, so gelten diese auch für die Bauteile nach Satz 1.“

Dieser Lösung habe der federführende Ausschuss zugestimmt.

Artikel 3/1 - Evaluation der Niedersächsischen Bauordnung

Abg. **Ulf Prange** (SPD) macht darauf aufmerksam, dass der federführende Ausschuss aufgrund des Änderungsvorschlages der Fraktionen der SPD und der Grünen in Vorlage 22 einen Artikel 3/1 in den Gesetzentwurf eingefügt habe, der eine Evaluation zweier Punkte der geänderten Bauordnung (§§ 73 a und 85 a) vorsehe. Aus Sicht der Koalitionsfraktionen sollte allerdings auch die Änderung des § 47 bezüglich der notwendigen Einstellplätze evaluiert werden.

ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) weist darauf hin, dass eine Empfehlung dieses Ausschusses, den Artikel 3/1 zu erweitern, dazu führen würde, dass sich der federführende Ausschuss noch einmal mit dem Gesetzentwurf befassen müsste, weil er vorbehaltlich abweichender Voten der mitberatenden Ausschüsse beschlossen habe. Alternativ könnten die Fraktionen diese Erweiterung konkret formulieren und dann einen Änderungsantrag zur zweiten Beratung im Plenum einbringen. Für den Fall, dass ein solcher Änderungsantrag beabsichtigt sei, könnte der GBD die Fraktionen noch auf einen weiteren Punkt hinweisen, der in diesen Antrag eingebaut werden könnte.

Abg. **Ulf Prange** (SPD) kündigt daraufhin einen Änderungsantrag an.

Abg. **Jens Nacke** (CDU) beklagt, dass die Koalitionsfraktionen nicht nur beim Gesetz über Kindertagesstätten und Kindertagespflege (Tagesordnungspunkt 3), sondern auch bei diesem Gesetzentwurf ein Beratungschaos angerichtet hätten. Dieser Missstand müsse abgestellt werden. Die Mitberatung von Gesetzentwürfen durch diesen Ausschuss und den Ausschuss für Haushalt und Finanzen habe eine wichtige Funktion, könne diese aber nur erfüllen, wenn den mitberatenden Ausschüssen fertige und vom GBD abschließend bewertete Gesetzesvorhaben vorgelegt würden. Stattdessen solle nun offenbar einer Beschlussempfehlung zugestimmt werden, obwohl bereits feststehe, dass noch eine Änderung erfolgen solle.

Abg. **Evrim Camuz** (GRÜNE) entgegnet, von einem Beratungschaos könne keine Rede sein. Die Möglichkeit, zur abschließenden Beratung im Plenum Änderungsanträge einzubringen, sehe die Geschäftsordnung ausdrücklich vor. Man könne den Koalitionsfraktionen nicht vorwerfen, dass sie einen solchen Änderungsantrag bereits jetzt ankündigten, zumal es nicht um eine riesige Änderung gehe, sondern nur um eine erweiterte Evaluation.

Auch Abg. **Ulf Prange** (SPD) weist den Vorwurf zurück, ein Beratungschaos angerichtet zu haben. Die Ankündigung eines Änderungsantrages sei nun wirklich kein ungewöhnlicher Vorgang.

Beschluss

Der **Ausschuss** schließt sich der Beschlussempfehlung des federführenden Ausschusses an, den Gesetzentwurf in der Fassung der Vorlage 23 anzunehmen.

Zustimmung: SPD, CDU, GRÜNE
Ablehnung: -
Enthaltung: AfD

***

LANDTAG
NIEDERSACHSEN

N i e d e r s c h r i f t

über den öffentlichen Teil der 65. Sitzung

des Ausschusses für Haushalt und Finanzen

am 12. Juni 2024

Hannover, Landtagsgebäude

Tagesordnung: Seite:

1. **Unterrichtung durch Herrn Finanzminister Heere**

   (in vertraulicher Sitzung) 5

2. **Unterrichtung durch die Landesregierung in einer Bürgschaftsangelegenheit**

   dazu: **Vorlage 140** (MF) Bürgschaftsangelegenheit

   (in vertraulicher Sitzung) 6

3. **Unterrichtung durch die Landesregierung über Bürgschaften und Garantien zum 31.12.2023**

   dazu: **Vorlage 141** (MF) Bürgschaften und Garantien
   a) zugunsten der gewerblichen Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft sowie sozialer und kultureller Einrichtungen,
   b) für den Wohnungsbau;
   Bürgschaftsverpflichtungen zum 31.12.2023

   (in vertraulicher Sitzung) 7

4. **Entwurf eines Gesetzes zum Zweiten Staatsvertrag zur Änderung des IT-Staatsvertrages**

   Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/4056

   Mitberatung 8

   Beschluss 8

5. **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum**

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

Mitberatung 9

Beschluss..... 13

6. **Finanzverwaltung wirklich digitalisieren - Einsatz von Künstlicher Intelligenz (KI) im Besteuerungsverfahren forcieren!**

Antrag der Fraktion der CDU - Drs. 19/2566

Verfahrensfragen..... 14

7. **Gesund im öffentlichen Dienst: Betriebliche Fitness für Bedienstete des Landes als attraktiver Arbeitgeber**

Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/3989

(abgesetzt)..... 15

8. **Antrag der Fraktion der CDU auf Unterrichtung durch die Landesregierung zur Vergabe der Interimskonzession für die niedersächsischen Spielbanken**

Unterrichtung 16

Aussprache 16

9. **Vorlagen**

Vorlage 136 (MF) Hochbaumaßnahme des Landes; Niedersächsisches Staatsbad Pyrmont (Betrieb nach § 26 LHO) Sanierung und Modernisierung des Königin-Luise-Bades - 2. Bauabschnitt (2. BA) Fortschreibung der 3. NT-HU-Bau vom 25.04.2024

1. Nachtrag Hochbaumaßnahme des Landes; Niedersächsisches Staatsbad Pyrmont (Betrieb nach § 26 LHO) /Niedersächsisches Staatsbad Pyrmont Betriebsgesellschaft mbH Sanierung und Modernisierung des Königin-Luise-Bades -2. Bauabschnitt (2. BA) Fortschreibung der 3. NT-HU-Bau vom 25. 04. 2024 20

Vorlage 137 (MWK) Hochbaumaßnahmen des Landes Große Neu-, Um- und Erweiterungsbauten Technische Universität Braunschweig Institut für Medizinische und Pharmazeutische Chemie (IMPC), Gebäude 2441 Haushaltsplan 2024, Kapitel 06 04, TG 70-72, Kennziffer 0615 120

Vorlage 139 (MWK) Hochbaumaßnahmen des Landes Große Neu-, Um- und Erweiterungsbauten Technische Universität Braunschweig Neubau Lehrgebäude für Physik, Geb. 3335 Haushaltsplan 2024, Kapitel 06 04, TG 70-72, Kennziffer 0615 124 21

Vorlage 138 (MWK) Hochbaumaßnahmen des Landes; Haushaltsplan 2024, Einzelplan 06, Kapitel 0604, Titelgruppe 80-82, Kennziffer 0612 117 Stiftung Universität Göttingen - Universitätsmedizin Brandschutzmaßnahmen UBFT, 1. BA

1. Nachtrag Vorlage § 24 i.V.m. 54 LHO, UMG Brandschutz UBFT, 1. BA 22

10. **Fortschreibung des Krankenhausplans**

Unterrichtung durch die Landesregierung - Drs. 19/4381

Mitberatung 23

11. **Ein Arbeitsmarkt für alle: Ausgleichsabgabe für mehr Inklusion in Betrieben nutzen**

Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/3992

Mitberatung 24

Beschluss 24

12. **Antrag der Fraktion der CDU auf Unterrichtung durch die Landesregierung über die weiteren AT-Verträge mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die durch die Landesregierung nach Abschaffung des Genehmigungsvorbehalts des Finanzministeriums geschlossen wurden**

(abgesetzt) 25

13. **Antrag der Fraktion der CDU auf Unterrichtung durch die Landesregierung über die (Nicht-)Anwendung der Neuregelung von Staatskanzlei und MF zur „Vereinfachung des Verfahrens zur Gewährung außertariflicher Vergütungen an Beschäftigte in obersten Landesbehörden“**

(abgesetzt) 26

14. **Nachbesprechung der parlamentarischen Informationsreise nach Liechtenstein, in die Schweiz, in die Vatikanstadt und nach Italien** 27

Anwesend:

Ausschussmitglieder:

1. Abg. Dr. h. c. Björn Thümler (CDU), Vorsitzender
2. Abg. Jan-Philipp Beck (SPD)
3. Abg. Markus Brinkmann (SPD)
4. Abg. René Kopka (SPD)
5. Abg. Dr. Dörte Liebetruth (SPD)
6. Abg. Björn Meyer (SPD)
7. Abg. Philipp Raulfs (SPD)
8. Abg. Melanie Reinecke (CDU)
9. Abg. Jörn Schepelmann (zeitw. vertr. d. d. Abg. Reinhold Hilbers) (CDU)
10. Abg. Claus Seebeck (CDU)
11. Abg. Ulf Thiele (CDU)
12. Abg. Dr. Andreas Hoffmann (GRÜNE)
13. Abg. Sina Maria Beckmann (GRÜNE)
14. Abg. Jürgen Pastewsky (i. V. d. Abg. Peer Lilienthal) (AfD)

Vom Gesetzgebungs- und Beratungsdienst:

Parlamentsrat Dr. Oppenborn-Reccius (Mitglied),
Richter am Verwaltungsgericht Barstein.

Von der Landtagsverwaltung:

Regierungsrätin Armbrecht.

Niederschrift:

Regierungsdirektor Dr. Bäse (TOP 5),
Redakteur Dr. Schmidt-Brücken, Stenografischer Dienst.

Sitzungsdauer: 11.17 Uhr bis 12.52 Uhr.

Tagesordnungspunkt 5:

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

erste Beratung: 38. Plenarsitzung am 18.04.2024
federführend: AfWVBuD
mitberatend: AfRuV, AfUEuK
mitberatend gem. § 27 Abs. 4 Satz 1 GO LT: AfHuF
Stellungnahme gem. § 28 Abs. 4 GO LT: AfIuS, AfSAGuG

Mitberatung

Beratungsgrundlage: Vorlage 23 (Ergebnis des zweiten Beratungsdurchgangs des - federführenden - Wirtschaftsausschusses)

ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) berichtet einleitend vom Beratungsverfahren im - federführenden - Wirtschaftsausschuss, das dieser mit dem zweiten Beratungsdurchgang in dessen 46. Sitzung am 7. Juni 2024 abgeschlossen habe. Das Beratungsergebnis sei in Vorlage 23 zusammengefasst. Vorbehaltlich der Beschlüsse nach den Mitberatungen durch diesen Ausschuss und den Rechtsausschuss - der Umweltausschuss habe seine Mitberatung bereits ohne Votum abgeschlossen - habe der federführende Ausschuss dem Landtag einstimmig - bei Stimmenthaltung der Fraktion der AfD - empfohlen, dem Gesetzentwurf in der Fassung der Vorlage 23 zuzustimmen.

Aus haushaltspolitischer Sicht erscheine insbesondere die Frage relevant, inwieweit dieser Gesetzentwurf konnexitätsrelevant sei. **Artikel 1** des Gesetzentwurfs sehe die Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung vor. Mit **Nr. 7** werde eine Änderung des **§ 47 (Notwendige Einstellplätze)** dahingehend angestrebt, dass die Verpflichtung, beim Bau neuer Wohneinheiten - sei es durch Umbau bestehender Gebäude oder durch Neubau - zugehörige Stellplätze auf Kosten des Bauherren zu errichten, gestrichen werde. Gegen diese Regelung habe sich die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände zum einen aus Sachgründen ausgesprochen, zum anderen aber auch geltend gemacht, dass die damit verbundenen Mehrbelastungen konnexitätsrelevant seien. Diese Argumentation sei mit einem Gutachten (Anlage zur Vorlage 14) untermauert worden. Auch eine Klage gegen das Gesetz sei für den Fall angekündigt worden, dass es mit der kritisierten Regelung verabschiedet werde.

Die vorgebrachte Argumentation knüpfe daran an, dass die Kommunen Träger der Straßenbaulast seien, wozu auch die Errichtung von Stellplätzen gehöre. Sie müssten gemäß § 9 des Niedersächsischen Straßengesetzes „die Straßen so … bauen …, dass sie dem regelmäßigen Verkehrsbedürfnis genügen." Dazu zählten auch Einstellplätze. Sofern die Pflicht der Bauherren entfalle, die notwendigen Einstellplätze für Wohneinheiten zu schaffen, müssten - so werde argumentiert - die Kommunen diese Einstellplätze errichten, wodurch ihnen gegenüber dem Status quo Mehrkosten entstünden. Dieser Ansatzpunkt erscheine zwar auf den ersten Blick nachvollziehbar.

Eine nähere Betrachtung zeige allerdings, dass die Anforderungen in Bezug auf die Aufgabe „Träger der Straßenbaulast“ nicht unmittelbar geändert würden; vielmehr würden nur die Rahmenbedingungen geändert, wodurch sich allenfalls mittelbare Auswirkungen auf diese Aufgabe ergäben. Dass auch derartige Änderungen zu einer konnexitätsrelevanten Mehrbelastung führten, erscheine zweifelhaft; denn ansonsten wäre jede Regelung, die zu einem höheren Verkehrsaufkommen führe, auf ihre Konnexitätsrelevanz zu prüfen. Ein solcher rechtlicher Ansatz erscheine sehr fraglich.

Unklar sei auch, welche tatsächlichen Auswirkungen die vorgesehene Änderung dieser Regelung auf den Stellplatzbedarf habe. So wäre es auch möglich, dass die Bewohner auf einen Pkw verzichteten oder andere Mobilitätskonzepte nutzten.

Im Übrigen - das sei auch Teil der Argumentation der Landesregierung und der Koalitionsfraktionen - sei unklar, ob die Bauherren nicht ohnehin Einstellplätze errichteten, wenn diese erforderlich seien, um die von ihnen in den Blick genommenen Käufer- oder Mietergruppen anzusprechen.

Zu hinterfragen sei ferner, ob sich bereits der Entfall der Verpflichtung, notwendige Einstellplätze zu errichten, rechtlich dahingehend auswirke, dass die Straßenbaulastträger nach § 9 des Niedersächsischen Straßengesetzes überhaupt mehr Einstellplätze errichten müssten, um der dort in Absatz 1 Satz 2 formulierten Anforderung zu genügen, „die Straßen so zu bauen …, dass sie dem regelmäßigen Verkehrsbedürfnis genügen.“ Ob sich das regelmäßige Verkehrsbedürfnis mit dem Bedarf an Einstellplätzen gemäß § 47 decke, sei zumindest fraglich. Das führe zu der Frage, welche rechtlichen Auswirkungen sich aus der Streichung der Verpflichtung, in den beschriebenen Fällen Einstellplätze zu errichten, in Bezug auf § 9 des Niedersächsischen Straßengesetzes ergäben.

Außerdem seien die Träger der Straßenbaulast nach derselben Regelung des Niedersächsischen Straßengesetzes nur „nach ihrer Leistungsfähigkeit“ verpflichtet, Straßen zu bauen usw. Bei fehlender Leistungsfähigkeit müssten also auch keine neuen Verkehrsflächen gebaut werden.

Sollte es für die Kommunen tatsächlich erforderlich werden, in Fällen Einstellplätze zu bauen, in denen dies aufgrund der Regelungen der novellierten NBauO für den Bauherren nicht mehr verpflichtend sei, könnten diese Stellplätze auch an die regelmäßigen Nutzer vermietet und auf diese Weise refinanziert werden, was gegebenenfalls die finanzielle Belastung der Kommunen verringern könne.

Letztendlich komme es für die Anwendung des Konnexitätsprinzips in Form eines Kostenausgleichsanspruchs auch darauf an, die durch eine Änderung des Landesrechts entstandenen Mehrkosten zu beziffern. Angesichts der dargestellten Einflussfaktoren erscheine das kaum möglich und werde von der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände ja auch nicht getan.

Aber selbst wenn resultierende konnexitätsrelevante Mehrkosten benannt werden könnten, führe das nicht dazu, dass dieser Gesetzentwurf in der vorliegenden Form nicht angenommen werden dürfe; denn ein Gesetz, dass den Kostenausgleichsanspruch auslöse, müsse nicht auch unmittelbar die Kostenausgleichsregelung enthalten. Vor dem Hintergrund stehe den Kommunen nur der Weg offen, durch ein Verfahren vor dem Staatsgerichtshof ein gesetzgeberisches

Unterlassen einer solchen Kostenregelung feststellen zu lassen. Das vorliegende Gesetz werde dadurch aber nicht selbst verfassungswidrig.

Nach summarischer Prüfung sei der GBD also zu der Auffassung gelangt, dass es unwahrscheinlich sei, dass mit der hier diskutierten Regelung ein Konnexitätsanspruch ausgelöst werde.

Abg. **Ulf Thiele** (CDU) erklärt, auch seine Fraktion begrüße wesentliche Teile der mit dieser NBauO-Novelle verbundenen Erleichterungen. Eine ganze Reihe eigener Vorschläge sei in der Beschlussempfehlung berücksichtigt worden.

Leider sei der von seiner Fraktion mit Vorlage 21 vorgelegte Änderungsvorschlag zu § 47, Neubauprojekte nicht von der Pflicht, Stellplätze zu errichten, zu befreien, nicht berücksichtigt worden. Das kritisiere die CDU-Fraktion; denn mit der nun empfohlenen Regelung werde die Situation im ländlichen Raum sowie in Klein- und Mittelstädten abseits der Ballungsräume nicht berücksichtigt. Das Vorhaben, auch für dortige Bauvorhaben diese Verpflichtung der Bauherren aufzuheben, sei „völlig aus der Welt“, so Abg. Thiele; denn in der Fläche Niedersachsens sei es unmöglich, nur mit dem ÖPNV mobil zu sein. In der Praxis würden dort ein oder zwei Pkw je Haushalt benötigt, für die wiederum Stellplätze benötigt würden. In absehbarer Zeit sei nicht zu erwarten, dass sich diese Rahmenbedingung ändere.

Mit der Streichung der Stellplatzpflicht komme auf die Kommunen die Aufgabe zu, für die wohl fraglos nötigen Einstellplätze zu sorgen. Damit seien Auswirkungen auf die Struktur der Bebauungspläne verbunden; denn wenn die Einstellplätze nicht auf dem Baugrundstück selbst errichtet werden müssten, müssten sie an anderer Stelle errichtet werden, wofür Flächen vorzuhalten seien. Außerdem führe das dazu, dass die Kommunen die Kosten für den Ankauf der Flächen für die Stellplätze und deren Bau tragen müssten.

Ob diese Mehrkosten konnexitätsrelevant seien, werde wohl der Staatsgerichtshof klären; die CDU-Fraktion sehe an dieser Stelle ein verfassungsrechtliches Risiko zulasten des Landes. Unabhängig davon halte sie die diskutierte Regelung auch für einen inhaltlichen Fehler. Sie laufe nicht nur den Interessen der Kommunen erkennbar zuwider, sondern auch den Interessen der direkt Betroffenen; denn für deren Wohnungen würden sich nicht notwendigerweise Stellplätze in unmittelbarer Nähe finden, was zu Fehlentwicklungen führten, die die alltäglichen Abläufe behinderten.

Unbenommen sei, dass in Ballungsräumen ein eigener Pkw oftmals nicht benötigt werde. Das könne aber nicht mit der Situation in ländlichen Siedlungen, Klein- und Mittelstädten verglichen werden.

Gleichwohl habe die CDU-Fraktion dem Gesetzentwurf in der vorliegenden Fassung als Ganzes zugestimmt.

MDgt **Markmann** (LRH) führt aus, der Landesrechnungshof teile die Auffassung, dass die NBauO-Novelle die Schaffung von neuem Wohnraum befördern werde. Mit dem Jahresbericht 2022 habe der Landesrechnungshof den Abfluss der Wohnraumfördermittel geprüft und bezweifelt, ob die mit ihnen verbundenen Ziele erreicht würden; vor diesem Hintergrund sei die Novelle auch im Sinne der damals erhobenen Forderungen positiv zu bewerten.

Was die Streichung der Stellplatzregelung angehe, so könne die vonseiten der kommunalen Spitzenverbände geäußerte Kritik durchaus als typischer Reflex auf eine Rechtsänderung gewertet werden, die ihnen - zumindest den Kommunen in der Fläche - „mehr Steine als Brot“ gebe, so der Vertreter des Landesrechnungshofs. Er selbst sei kommunalpolitisch aktiv und könne von daher diese Kritik auf den ersten Blick nachvollziehen.

Ein näherer Blick auf die Streichung der Stellplatzverpflichtung, wie ihn der GBD vollzogen habe, führe aber zu einer anderen Sichtweise, insbesondere was die Konnexität angehe. Ein finanzielles Risiko für das Land sehe der Landesrechnungshof nicht. Das ändere nichts daran, dass diese Streichung für die kommunalpolitisch Handelnden und die Kommunen durchaus unangenehm sein könne.

Abg. **Dr. Dörte Liebetruth** (SPD) hebt in ihrer Entgegnung auf die Ausführungen des Vertreters der CDU-Fraktion darauf ab, dass lediglich die *Pflicht* abgeschafft werden solle, bei der Schaffung neuen Wohnraums Stellplätze zu errichten. Das sei nicht damit gleichzusetzen, dass keine Stellplätze mehr errichtet werden dürften oder gar Stellplätze rückgebaut würden. Gerade in den hier angesprochenen ländlichen Regionen würden oft Einfamilienhäuser errichtet, für die sehr bewusst über die Schaffung von Stellplätzen für Pkw entschieden werde.

Bei der Bewertung dieser Regelung der NBauO-Novelle müsse das übergeordnete Ziel gesehen werden: Es gehe ganz maßgeblich um eine Verringerung der Baukosten, wozu an geeigneten Standorten der Verzicht auf die Errichtung von Stellplätzen einen wichtigen Beitrag leisten könne. Wenn die Stellplätze gerade im großstädtischen Raum nur in Form von Tiefgaragenstellplätzen errichtet werden könnten, habe deren Entfall einen deutlichen Einfluss auf die Baukosten; anderenorts könne das selbstverständlich anders sein. Von daher sei der Entfall der Stellplatzverpflichtung ein Beitrag zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum. Deshalb halte die SPD-Fraktion diese Regelung für unverzichtbar.

Bei einer Bewertung der Konnexitätsfrage sei auch zu berücksichtigen, dass derzeit kaum noch gebaut werde. Das führe dazu, dass die Kommunen von daher zurzeit ohnehin kaum Ablösebeträge einnähmen. Auch insofern sei zu bezweifeln, dass die Streichung der Stellplatzverpflichtung zu Ausgleichszahlungen nach dem Konnexitätsprinzip führen könnten.

Abschließend plädiert die Vertreterin der SPD-Fraktion dafür, sich dem Votum des federführenden Ausschusses anzuschließen, zumal auch eine Evaluation vorgesehen sei. Wenn diese Ergebnisse vorlägen, sei gegebenenfalls nachzusteuern.

Abg. **Jörn Schepelmann** (CDU) lehnt die Argumentation ab, dass die Bautätigkeit derart stark eingebrochen sei, weil die Bauherren noch - und in Zukunft wohl nicht mehr - verpflichtet seien, Stellplätze zu errichten. Sicherlich führe der Bau von Stellplätzen zu einer Baukostensteigerung, aber das stelle nicht das größte Problem dar; eine ganze Reihe anderer Gründe sei an dieser Stelle maßgeblich. Das sei erkannt worden, und deshalb würden entsprechende baurechtliche Auflagen mit der NBauO-Novelle angepasst. Deswegen unterstütze auch seine Fraktion den Gesetzentwurf.

Im Zusammenhang mit der Stellplatzpflicht dürfe der Blick auf die Lebensrealitäten nicht außer Acht gelassen werden. Auch im ländlichen Raum reichten oftmals die Stellplätze auf den Grund-

stücken der Einfamilienhäuser nicht mehr aus, sodass sehr oft mindestens ein Pkw eines Haushalts - in der Regel seien wohl zwei bis drei vorhanden, weil der Alltag faktisch anders nicht bewältigt werden könne - auf der Straße abgestellt werde. Wenn die Stellplatzverpflichtung gestrichen werde, würden wohl keine Stellplätze mehr auf den eigenen Grundstücken eingerichtet und alle Pkw eines Haushalts im öffentlichen Straßenraum abgestellt. Im Übrigen hege er, Schepelmann, deutliche Zweifel an der These der Landesregierung, dass Immobilienunternehmen auch ohne entsprechende Pflicht in Reaktion auf einen Bedarf in größerem Maße Stellplätze errichteten.

Aber es gehe nicht nur um die Pkw des Haushalts selbst, sondern auch um Besucherverkehr. Mit der Aufhebung der Stellplatzpflicht werde dieses Problem in Ballungsräumen noch weiter verschärft.

Der Abgeordnete ruft dazu auf, die Streichung der Stellplatzverpflichtung - diese Absicht halte er für sehr fahrlässig - nochmals zu prüfen und zurückzuziehen. Damit werde das Stellplatzproblem in die Hände der Kommunalpolitik gelegt; sie werde das Problem zukünftig ausbaden müssen. Dazu müssten Bebauungspläne entsprechend geändert werden bzw. bei ihrer Aufstellung entsprechend gestaltet werden, wenn die Kommune Stellplätze nicht selbst errichten wolle. Der daraus resultierende Druck müsse dann von den Kommunalpolitikern ertragen werden, nur weil die landespolitische Mehrheit meine, dass eine solche Veränderung zu einer Vereinfachung führe. In der Praxis würden aber die kommunalpolitischen Probleme vor Ort vergrößert.

Beschluss

Der **Ausschuss** schließt sich der Beschlussempfehlung des - federführenden - Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung an, den Gesetzentwurf mit Änderungen anzunehmen.

Zustimmung: SPD, CDU, GRÜNE
Ablehnung: -
Enthaltung: AfD

***

E-Mail: Karin.manke@mu.niedersachsen.de

Landesvertretung der Handwerkskammern Niedersachsen

Vorlage	1
zu Drs.	3975

Landesvertretung der Handwerkskammern Niedersachsen
Ferdinandstr. 3 - 30175 Hannover

An den
Niedersächsischen Landtag
Frau Kahlert-Kirstein
Hannover, Landtagsgebäude
Hannah-Arendt-Platz 1
30159 Hannover

Nur per Mail

LHN ./. Änderung der niedersächsischen Bauordnung (NBauO)
Hier: Stellungnahme der Landesvertretung der Handwerkskammern Niedersachsen

24. April 2024

TR
Ihr Zeichen: 63-24000/0-1.40
Unser Zeichen: ÖBR-93/17-TR
Dokument3

Telefon 0511 38087-0
Telefax 051138087-22

Landesvertretung der
Handwerkskammern Niedersachsen
Ferdinandstr. 3
30175 Hannover

info@handwerk-lhn.de
www.handwerk-lhn.de

Vorsitzender:
Karl-Wilhelm Steinmann

Hauptgeschäftsführerin:
Dr. Hildegard Sander

Hannoversche Volksbank
IBAN DE05251900010013789800

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Verfahren und möchten hierzu das folgende – soweit wir uns nicht auch schon im Vorfeld geäußert haben – anmerken:

Im Allgemeinen:

Die in Niedersachsen geplante Anpassung der Bauordnung (NBauO) und somit die Entwicklung hin zu einer echten Umbauordnung wird auch von Seiten der Handwerkskammern insgesamt begrüßt. Mit Blick auf die im Baurecht sehr bürokratischen Genehmigungsverfahren sind die geplanten Erleichterungen – die für Eigenheimbesitzer und den einzelnen Bauherren deutliche Vereinfachungen im Bereich geplanter Umgestaltung und Umbauten vorsehen – nur logisch.

Insbesondere die Verkürzung von Genehmigungsverfahren ist ein gutes Signal an Umbauwillige und die Wirtschaft sowie das Handwerk mit seinen Bauhaupt- und Ausbaugewerken. Mit der geplanten Novelle wird dem allgegenwärtigen Ruf nach Entbürokratisierung endlich ein Stück weit konkret Rechnung getragen! Das ist gut.

Bauen soll und kann durch die geplanten Änderungen tatsächlich leichter, schneller und auch günstiger werden. Dies gilt etwa für Bautätigkeiten an bestehenden Decken, Wänden oder Treppen. Bisher galten hier zum Teil schwergängige und komplizierte Regelungen, die oft zu extremen Verteuerungen und somit auch zum Fallenlassen ganzer Sanierungsmaßnahmen führten. Auch der Schallschutz im Falle eines Umbaus soll künftig nur noch dem Standard des Baujahres der gesamten Immobilie entsprechen müssen. Das ist eine erhebliche Erleichterung. Denn

derzeit müssen alle Maßnahmen dem heutigen technischen Standard entsprechen. Dies ist oftmals kaum in einem wirtschaftlich vernünftigen Rahmen umsetzbar. Die Novelle dient somit einerseits dem Erhalt vorhandener Bausubstanz mit den bekannten positiven Auswirkungen zur „grauen Energie“. Zu gleichen Teilen dient die Novelle der Akzeptanz von Wohnungssuchenden sowie Investoren – die sich trauen, eine Bestandsimmobilie zu erwerben und diese für die eigenen Zwecke umzubauen.

Auch andere Inhalte der Novelle mit der weiteren Aufnahme von verfahrensfreien Nutzungsänderungen in das Gesetz und die damit verbundene Reduzierung von genehmigungspflichtigen Umbauten sind nach unserem Dafürhalten ein richtiges Signal des Landes. Dies gilt auch für die Frage der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, welcher im Bündnis für bezahlbares Wohnen entsprechend Niederschlag findet. Auch hier ist die LHN vertreten. Vereinfachte Nutzungsänderungen im Bestand erscheinen auch mit diesem Ziel daher sinnvoll.

Im Speziellen:

Besonders hervorheben möchten wir die positive Wirkung des Verzichts auf die notwendigen PKW-Einstellplätze. Dies ist ebenfalls ein richtiges Signal – auch mit Blick auf die sich verändernde Individualmobilität. Der PKW verliert hier immer mehr an Bedeutung. Er muss nicht gesondert beplant werden. Im Speziellen ist dies in urbanen Ballungsräumen der Fall. Auch die Schaffung von Wohnraum im ohnehin dicht besiedelten Stadtbereich wird hiermit deutlich vereinfacht – Stichwort: Nachverdichtung.

Der jetzt normierte Verzicht ist ein richtiger Schritt, da bislang in den Kommunen die Zahl der Einstellplätze zu reduzieren – auch wenn der jeweiligen Kommune schon jetzt möglich – nicht ausreichend umgesetzt wurde.

Diese Erwägungen stellen Sie bitte in Ihren Abwägungsprozess mit ein. Im Übrigen haben wir keine weiteren Anmerkungen.

Bei Fragen stehen wir zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Landesvertretung der Handwerkskammern Niedersachsen



Dr. Hildegard Sander
Hauptgeschäftsführerin



Dr. Tobias Roeder
Rechts- & Bildungsreferent,
Rechtsanwalt

Vorlage 2
zu Drs. 3975

bdia Landesverband Bremen / Niedersachsen
Grambartstraße 20, 30165 Hannover

Niedersächsischer Landtag
Landtagsverwaltung
- Referat 7 "Plenum, Ausschüsse, Eingaben, Drucksachen" -
Hannah-Arendt-Platz 1
30159 Hannover

Hannover, 25. April 2024

Schriftliche Stellungnahme zum Gesetzentwurf 19-3975 NBauO
für mündliche Anhörung am 14. Mai 2024, ab 9.30 Uhr

Sehr geehrter Frau Kahlert-Kirstein,
sehr geehrter Herr Klein,

im Rahmen der mündlichen Anhörung zur Gesetzesänderung der NBauO möchten wir als bund deutscher innenarchitektinnen und innenarchitekten unsere Stellungnahme abgeben.

Wir begrüßen den Hintergrund der Novellierung der NBauO in vielerlei Hinsicht. Die Entbürokratisierung von Bauvorhaben, um Verfahren zu beschleunigen und Baukosten zu senken, trägt dazu bei, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Ebenso wird auf diese Weise eine ideale Grundlage geschaffen, um den Beitrag zum Klimawandel durch die Baubranche zu reduzieren.

Jedoch mussten wir feststellen, dass in dem aktuellen Gesetzesentwurf (§§ 62 Abs. 4 und 85a Abs. 5 NBauO-E) Innenarchitekt*innen als Entwurfsverfasser*innen ausgeschlossen werden. Das Tätigkeitsfeld unserer Berufsgruppe liegt vor allem im Bereich "Bauen im Bestand". Der Ausschluss aus dem Mitteilungsverfahren gemäß § 85a NBauO-E würde uns die Grundlage für die Ausübung unseres Berufes weitgehend entziehen – dies käme einem Berufsverbot gleich. Vor diesem Hintergrund ist es dringend erforderlich, dass Innenarchitekt*innen in dieser Vorschrift berücksichtigt werden.

Ein weiterer wichtiger Aspekt betrifft das Studium der Innenarchitektur in Niedersachsen. 45% des Curriculums befassen sich mit dem Themenkomplex "Bauen im Bestand". Sollte der § 85a in der jetzigen Form umgesetzt werden, hätte dies unweigerlich schwerwiegende Auswirkungen auf die Ausbildung und somit auf unseren Berufsstand. Darüber hinaus würde der Ausbildungsstandort Niedersachsen geschwächt.

Unserer Meinung nach wäre eine "Anpassung" einfach umzusetzen: Es müsste lediglich in § 62 Abs. 4 Satz 1 der Halbsatz "und in den Fällen des Abs. 1 a von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 1 Nrn. 1, 2 oder 3" durch die Angabe "§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nrn. 1, 2, 3 oder 5" ersetzt werden.

Wir möchten betonen, dass die Änderung nicht zu einer Ausweitung der Bauvorlageberechtigung der Innenarchitekt*innen für Aufstockungen führen wird. Der Umfang des Bauvorlagerechts ergibt sich aus § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 5 NBauO.

Wir wären Ihnen sehr verbunden, wenn Sie uns bei diesem für uns Innenarchitekt*innen in Niedersachsen existenziellen Änderungsbedarf unterstützen würden.
Vielen Dank!

Beste Grüße!

Kristina Kasubke
Vorsitzende Landesverband Bremen/Niedersachsen
bund deutscher innenarchitektinnen und innenarchitekten

LANDESFEUERWEHRVERBAND NIEDERSACHSEN

Bertastraße 5
30159 Hannover

Telefon: 0511/888112
Telefax: 0511/886112

Internet: www.lfv-nds.de
E-Mail: lfv@lfv-nds.de

Vorlage	3
zu Drs.	3975

Niedersächsischer Landtag
Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr,
Bauen und Digitalisierung
z. Hd. Herrn Vorsitzenden
Stefan Klein (MdL)
Hannah-Arendt-Platz 1
30159 Hannover

25. April 2024

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum
hier: a) Ergänzende Stellungnahme - Vorbeugender Brandschutz
b) Konstruktive Kritik der Feuerwehren

Sehr geehrter Herr Vorsitzender Klein,

vielen Dank für die Möglichkeit zur Abgabe einer direkten Stellungnahme an den Ausschuss.

Die nachfolgende Stellungnahme soll dem Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung ergänzend zur bereits erfolgten Anhörungsbeteiligung zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum (Stellungnahme v. 11.1.2024) dienen, den für die Gesetzgebung notwendigen „Regelkreis Brandschutz“ nachvollziehbar zu machen. Hierbei sollen die mit der geplanten Gesetzesänderung verbundenen wesentlichen Belange des Brandschutzes hervorgehoben werden.

Grundsätzlich wird seitens der Feuerwehren und Brandschutzdienststellen die Schaffung von bezahlbaren Wohnraum unterstützt. Der gemeinsame Fachausschuss AK VB/G AGBF-NDS und „VBuU“ des LFV-NDS setzt sich hierzu intensiv und lösungsorientierend ein – auch im Kontext des Klimawandels (Lösungswege u.a. für Grünfassaden, Bauen im Bestand, Installation von PV-Anlagen, Bereitstellung von Löschwasser und Veränderungen der Verkehrsräume).

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Anwendung der „Umbauordnung“ werden vornehmlich größere Städte betreffen. Niedersachsen hat in der Einwohnerzahl gemessen 83 mittelgroße Städte mit 20.000 bis 100.000 Einwohnern[1] und sieben große Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern. In den größeren Städten wird der abwehrende Brandschutz von insgesamt elf Berufsfeuerwehren und zwei Hauptamtlichen Wachbereitschaften mit Freiwilligen Feuerwehren sichergestellt. Demzufolge wird in allen anderen (mittelgroßen) Städten und Gemeinden der abwehrende Brandschutz ausschließlich von den Freiwilligen Feuerwehren sichergestellt. In den Städten und

[1] siehe Stadttypen – KommunalWiki (boell.de)

Gemeinden ist entsprechend den örtlichen Verhältnissen die Leistungsfähigkeit[2] der Feuerwehren unterschiedlich ausgeprägt.

Die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr ist eine Grundlage für die Beurteilung und Bemessung des (baulichen) Brandschutzes, respektive unserer Stellungnahme vom 11.1.2024 zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum.

Die NBauO nimmt in Verbindung mit § 13 DVO-NBauO insofern nur einen Bezug zur Leistungsfähigkeit der Feuerwehr (z.B. Personal und Ausstattung), dass die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät verfügen muss. Für die **Sicherstellung** des erforderlichen **zweiten Rettungsweges** ist das **Standardrettungsgerät** der Freiwilligen Feuerwehr die tragbare **4-teilige Steckleiter**.

In vielen Gemeinden mit einer ausschließlich Freiwilligen Feuerwehr muss im Alarmierungsfall (standardisiertes Brandereignis im Obergeschoss eines Mehrfamilienwohngebäudes und Menschenleben in Gefahr) während der Wochentageszeiten als Kompensation für die Sicherstellung einer Personalstärke mit 10 Funktionen + 6 Funktionen, innerhalb einer örtlich festgelegten Hilfsfrist[3], die nächstgeeignete(n) Feuerwehr(en) mit alarmiert werden.

Die **Einsatzgrenzen der Rettungsgeräte** der Feuerwehren[4] stehen in Abhängigkeit der zu rettenden Personenanzahl. In Versuchsreihen der Berufsfeuerwehr Bochum und der Bergischen Universität Wuppertal sind in Abhängigkeit der Höhenlage und mit 16 Funktionen durchschnittliche Rettungsraten bei 3 Pers. von 4 – 6 Minuten, 12 Pers. von 10 – 14 Minuten und 30 Pers. von 15 bis 30 Minuten erfasst worden.

Die durchschnittliche Eintreffzeit (Hilfsfrist aus Gesprächs- und Dispositionszeit + Ausrücke- und Fahrzeit) beträgt in Stadtrandlagen (offene Bebauung Gebäudeklasse 4) ca. 14,5 Minuten. Unter Berücksichtigung einer mittleren Erkundungs- und Entwicklungszeit von weiteren 3 Minuten ist der Eintritt einer Wirksamkeit der Einsatzmaßnahmen nach 17,5 Minuten möglich.

Im Kontext einer möglichen Gebäudeaufstockung oder eines Dachausbaus von Bestandsgebäuden der Gebäudeklasse 3 entstehen Geschosshöhen mit Aufenthaltsräumen ≥ 7,00 m, dass in Anwendung der „Umbauordnung“ diese Gebäude in den tragenden Bauteilen (Bestand und neu) insgesamt nur noch einen Feuerwiderstand von 30 Minuten zu erfüllen haben. Demnach verbleiben der Feuerwehr noch 12,5 Minuten für eine mögliche Fremdrettung (30 Minuten minus 17,5 Minuten).

Insofern für diese Gebäude der **zweite Rettungsweg** über das Rettungsgerät der Feuerwehr sichergestellt werden soll, muss in dem betreffenden Ausrückebereich der Feuerwehr eine **Kraftfahrdrehleiter** vorhanden sein und das Gebäude eine für den zweiten Rettungsweg festgelegte **Feuerwehraufstellfläche** haben. Flächen der Feuerwehr unterliegen im Regelfall der Brandverhütungsschau gem. NBrandSchG.

Bestandsgebäude, die in den Anwendungsbereich der „Umbauordnung“ fallen, können für das Errichtungsjahr des Gebäudes typische Holzbalkendecken haben. Für den Brandfall müssen Geschossdecken mit dem für die Gebäudeklasse erforderlichen Feuerwiderstand im Regelfall zwei Brandschutzfunktionen erfüllen. Zum einen die Verhinderung des Einsturzes und zum anderen die Verhinderung der Brandausbreitung auf ein anderes Geschoss (sog. Raumabschluss).

---

[2] siehe § 2 NBrandSchG - Aufgaben und Befugnisse der Gemeinden

[3] siehe AGBF Bund - Offizielle Website - Downloads - AK Grundsatzfragen - Öffentlich - Grundsatzpapier

[4] siehe Microsoft Word - 000403 Empfehlung Einsatzgrenzen Leitern.doc (feuerwehrverband.de)

Der für die Geschossdecke erforderliche feuerwiderstandsfähige Raumabschluss ist in Bestandsgebäuden häufig infolge der nachträglichen Installation von Leitungsanlagen und Konstruktionen von Unterdecken beschädigt bzw. aufgehoben. Der brandfallbedingte Einsturz von Geschossdecken ist ein sehr seltenes Ereignis. Die Gefahr einer brandfallbedingten Brandausbreitung von Feuer und/oder Brandrauch in eine Holzbalkendecke und/oder über eine Baumangel beschädigte Holzbalkendecke in eine andere Nutzungseinheit ist jedoch immer gegeben.

Im Weiteren sind in älteren Bestandsgebäuden Wohnungseingangstüren anzutreffen, die bauzeitbedingt Einfachverglasungen und/oder Sperrholztürfüllungen haben. Diese Türen verlieren im Brandfall sehr schnell die Abschlussfunktion und führen häufig zu einer Brandausbreitung von Feuer und insbesondere Brandrauch und heißen Brandgasen in den Treppenraum.

Die **Ableitung von Brandrauch aus Treppenräumen (1. Rettungsweg)** in älteren Gebäuden ist **häufig** aufgrund von fehlenden oder nicht ausreichenden Öffnungen **nicht möglich.**

Die vorgenannten Sachverhalte spiegeln die Beurteilung des „Regelkreis Brandschutz“ wieder und führen für das betreffende Gebäude zu dem Ergebnis, dass bei einer Nichtbeachtung bereits eines einzelnen Sachverhaltes oder in Summe mehrerer Sachverhalte das Schutz- und Sicherheitsniveau auf ein für die Gebäudenutzer und die Feuerwehreinsatzkräfte nicht zu tolerierendes Maß abgesenkt wird.

Mit der Übertragung der Verantwortung auf den Antragsteller bzw. Entwurfsverfasser, respektive dem Wegfall der behördlichen Prüfung von geplanten Baumaßnahmen in vorgenannten Gebäuden, wird die Beurteilung des „Regelkreis Brandschutz“ (u.a. Feuerwiderstandsfähigkeit von Bauteilen, Rettungswege über das Rettungsgerät der Feuerwehr, Leistungsfähigkeit und Ersatzmaßnahmen der Feuerwehr, usw.) den Planenden überlassen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass erfahrungsgemäß ca. 80 % der heute zum Brandschutz eingereichten Bauantragsunterlagen (Brandschutznachweise, Brandschutzkonzepte) fehlerhaft sind und diese u.a. nur unzureichend die Belange des abwehrenden Brandschutzes berücksichtigen.

Im Baugenehmigungsverfahren kann bei weniger als 30 % der fehlerhaften Bauantragsunterlagen mit Nebenbestimmungen Abhilfe geschaffen werden. Das bedeutet, dass ca. 50 % der für den Brandschutz eingereichten Bauantragsunterlagen nicht prüffähig bzw. mindestens überarbeitungspflichtig sind. Die Nichtbeachtung des „Regelkreis Brandschutz“ in Brandschutznachweisen und Brandschutzkonzepten führt dazu, dass die ehrenamtlichen und hauptberuflichen Feuerwehrkräfte im Brandfall die Auswirkungen direkt erleben müssen.

Der Argumentation der Landesregierung in der Drucksache 19/3975, Seite 21, 1. Absatz, kann aus fachlicher Sicht nicht gefolgt werden.

Beherbergungsräume müssen für die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über das Rettungsgerät der Feuerwehr einzeln erreichbar sein, wobei zudem Beherbergungsräume feuerwiderstandsfähige und raumabschließende Trennwände haben müssen. Die Eintrittswahrscheinlichkeit einer gleichzeitigen Fremdrettung von bis zu 30 Personen aus einem Geschoss durch die Feuerwehr ist in Beherbergungsstätten eher gering. Im Gegensatz zu einer Fremdrettung von bis zu 30 Personen aus einem Raum bzw. einer Nutzungseinheit ohne innere feuerwiderstandsfähige Trennwände.

Die Gebäudeaufstockung und der Dachausbau für die Schaffung von Wohnraum ist heute bereits gelebte (Verwaltungs-)Praxis und wird von den Prüfinstanzen der Berufsfeuerwehren (Abteilungen des vorbeugenden Brandschutzes) sowie Brandschutzdienststellen fachlich unterstützt. Hierbei

soll hervorgehoben werden, dass eine frühzeitige Abstimmung von Planungen und eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den prüfenden Stellen eine Grundvoraussetzung dafür ist, dass Brandschutznachweise rechtskonform, wirtschaftlich, praxisgerecht und ausreichend sicher sind. Die ggfs. nach Inbetriebnahme eines Gebäudes festzustellenden rechtswidrigen Bauausführungen (z.B. im Rahmen einer Brandverhütungsschau in der Überprüfung von Flächen für die Feuerwehr) führen unweigerlich zu einem bauaufsichtlichen Einschreiten, dass mitunter zu einer Nutzungsuntersagung und daraus zu nicht unerheblichen Kosten bzw. Rechtsstreitigkeiten führen können.

Aus fachlicher Sicht wird eindringlich appelliert, die Einwände und Ergänzungen unserer Stellungnahme zur Anhörung vom 11.01.2024 ausreichend zu würdigen und das bestehende Schutzniveau von Gebäuden nicht weiter als auf ein nicht mehr tolerierbares Maß der Gefahrenabwehr abzusenken.

Das Auslassen der behördlichen Prüfung von Baumaßnahmen, die die Eigen- und Fremdrettung von Menschen und Einsatzmaßnahmen des abwehrenden Brandschutzes betreffen, wird aus fachlichen Sicht zu einer nicht zu tolerierenden Absenkung eines Mindestschutzniveaus in Bezug der Möglichkeit zur Rettung von Menschen und Tieren sowie der Durchführung von wirksamen Löschmaßnahmen (sichere Arbeitsbedingungen der feuerwehrtechnischen Einsatzkräfte) führen.

In diesem Kontext wird auf § 3 MBO und die Grundanforderungen gemäß Anhang I der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 verwiesen.

Auf die Stellungnahme zum Anhörungsverfahren über die Änderung der NBauO (Umbauordnung) v. 11.1.2024 wird verwiesen.

Um Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen wird gebeten.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

F.d.R.

Gez. Olaf Kapke (Präsident)	Gez. Jörg Görs (Vorsitzender LFV-FA „VBuU“)	Gez. Michael Sander (Landesgeschäftsführer)

Vorlage	4
zu Drs.	3975

Von: info@bfw-nb.de <info@bfw-nb.de>
Gesendet: Dienstag, 30. April 2024 11:07
An: Kahlert-Kirstein, Sabine <Sabine.Kahlert-Kirstein@lt.niedersachsen.de>
Cc: streicher@deltabau.de; pweber@weber-massivhaus.de; fvierkoetter@interhomes.de
Betreff: AW: WICHTIG! Einladung z Anhörung in öffentl Sitzg d Wirtschaftsausschusses d Nds Landtages z Gesetzentwurf 19-3975 NBauO

Externe E-Mail!!!

Sehr geehrte Frau Kahlert-Kirstein,

anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme, die wir jedoch schon am 17. Januar 2024 an das Ministerium gesandt haben.

Da wir am 14. Mai unseren Landesverbandstag, zu dem auch Heer Staatssekretär Frank Doods anwesend sein wird, haben, ist es uns nicht möglich, an der Anhörung teilzunehmen.

Unser Standpunkt ist klar: In weiten Teilen unterstützen wir die Novelle. Unsere Bedenken betreffen die neu zu schaffenden Fahrradunterstellplätze. Diese Bedenken haben wir in der Stellungnahme ausführlich beleuchtet und entsprechende Vorschläge unterbreitet.

Anzumerken ist jedoch, dass auch diese Novelle, wenngleich sie ein Schritt in die richtige Richtung ist, keine Wende im Wohnbau bewirken wird. Mehr als ein positives Signal wird es leider nicht sein. Um den Wohnungsbau und den drohenden und teilweise schon bestehenden Wohnungsmangel wirklich zu bekämpfen, wären viel größere echte Maßnahmen nötig.

1. Ausweitung der Förderung
2. Aussetzen weiterer Verschärfungen im Bereich der Normen
3. Entbürokratisierung und schnellere Entscheidungen in den Bauämtern
4. Die ohnehin hohen Standards nicht noch durch kommunale Auflagen verschärfen
5. Zurückfahren des Wettbewerbswesens
6. Reduktion der Grunderwerbsteuer bei gewissen Bauvorhaben

Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

BFW Landesverband Niedersachsen/Bremen e.V.
Hohenzollernstr. 26
30161 Hannover
Telefon 0511 38 88 54 86
Telefax 0511 38 88 54 87
Mobil 0173 1823096
Mail: Huber@bfw-nb.de / www.bfw-nb.de

Büro Bremen
Bürgermeister-Smidt-Strasse 63/65
28195 Bremen
Telefon 0421 16522880
Telefax 0421 16522882
Mobil 0173 1823096

Vorsitzender:
Dirk Streicher
Geschäftsführer:
David Huber
Vereinsregister Hannover 2133

Vertraulichkeitshinweis: Diese Nachricht und jeder übermittelte Anhang beinhaltet vertrauliche Informationen und ist nur für die Personen oder das Unternehmen bestimmt, an welche sie tatsächlich gerichtet ist. Sollten Sie nicht der Bestimmungsempfänger sein, weisen wir Sie darauf hin, dass die Verbreitung, das (auch teilweise) Kopieren sowie der Gebrauch der empfangenen E-Mail und der darin enthaltenen Informationen gesetzlich verboten ist und gegebenenfalls Schadensersatzpflichten auslösen kann. Sollten Sie diese Nachricht aufgrund eines Übermittlungsfehlers erhalten, bitten wir Sie, den Sender unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Vielen Dank!
Sicherheitswarnung: Bitte beachten Sie, dass das Internet kein sicheres Kommunikationsmedium ist. Obwohl wir im Rahmen unseres Qualitätsmanagements und der gebotenen Sorgfalt Schritte eingeleitet haben, um einen Computervirenbefall weitestgehend zu verhindern, können wir wegen der Natur des Internet das Risiko eines Computervirenbefalls dieser E-Mail nicht ausschließen.



Landesverband
Niedersachsen/Bremen

Stellungnahme

Novelle der NBauO 2024

Präambel

Der BFW Landesverband Niedersachsen/Bremen bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum. Mit dem Gesetzentwurf werden einige Erleichterungen für Baumaßnahmen bei bestehenden Gebäuden erreicht. Damit verbunden ist auch die Absenkung von Standards.

Grundsätzlich begrüßen wir die Novelle, die sich hauptsächlich um den Bestand und Modernisierungen im Bestand sowie Aufstockungen und Gebäudeerweiterungen dreht.

Wir sind aber auch der Überzeugung, dass die Zahl der neuen und zusätzlichen Wohnungen, die durch die neuen Möglichkeiten geschaffen werden können, im überschaubaren Bereich bleiben werden. Eine wirkliche Lösung für die Wohnungsnot und Entlastung des Marktes wird es nur geben, wenn der Neubau deutlich erleichtert wird. Insofern werden wir auch im Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen weiter für eine Novelle der NBauO in Bezug auf den Neubau werben.

Grundsätzliche Bemerkungen

Die Vorschläge, die im Rahmen der Verbandsanhörung versandt und zur Diskussion gestellt wurden, finden über weite Teile unsere Zustimmung. Daher gehen wir in dieser Stellungnahme nicht auf die für uns unstrittigen Teile ein und nehmen nur zu den Punkten, die wir bedenklich finden, Stellung.

Fahrradabstellanlagen

In Bezug auf die Neuregelungen für Fahrradabstellanlagen besteht jedoch erheblicher Nachbesserungsbedarf, um bezahlbares Bauen und Wohnen voranzubringen.

Zusammenfassung der Vorschläge:

- Fahrradabstellanlagen: Keine pauschale Erweiterung für Wohnungen (§ 48 Abs. 1 NBauO-E).
- Fahrradabstellanlagen nur im notwendigen Umfang bauen (§ 48 Abs. 3 S. 1 NBauO-E neu).
- Vorrang örtlicher Bauvorschriften (§ 48 Abs. 3 S. 2 NBauO-E neu).
- Regelbeispiele für die Bemessung der Bedarfe bestimmen (§ 48 Absatz 4 NBauO-E neu).

Im Einzelnen:

Fahrradabstellanlagen: Keine pauschale Erweiterung für Wohnungen (§ 48 Abs. 1 NBauO-E).
Die Neuregelung ist in Zeiten, in denen es um Deregulierung und Kostensenkung geht, nicht sachgerecht. Bei der Neuregelung in § 48 Abs. 1 NBauO- E geht es lediglich um zusätzliche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder außerhalb des Gebäudes (siehe Begründung Seite 11 f), die also vielfach zusätzlich zu den bereits vorhandenen Kapazitäten innerhalb der Gebäude geschaffen werden sollen.

Die pauschale Erweiterung des Anwendungsbereiches von § 48 Abs. 1 NBauO-E auf Wohnungen erhöht die Baukosten ohne nachgewiesene Bedarfe. Ohne nachgewiesene konkrete einzelfallbezogene Bedarfe besteht das Risiko, das Fahrradabstellplätze gebaut werden, die nicht benötigt und nicht genutzt werden. Das treibt die Kosten in die Höhe ohne adäquaten Nutzen.

Bereits die Kapazitäten in den bereits vorhandenen Abstellräumen im Gebäude, wie zum Beispiel im Keller, reichen zumeist aus, Besucherfahrräder aufzunehmen. Es besteht daher für die Neuregelung kein wirtschaftlich sachgerechter Grund. Es handelt sich um bloße ordnungsrechtliche Komfortansprüche, die bezahlbares Bauen und Wohnen konterkarieren. Der Nutzen rechtfertigt nicht die Mehrkosten.

Vorschlag
Nur notwendige Kapazitäten und Bedarfe sollten den Umfang zusätzlicher Fahrradabstellmöglichkeiten bestimmen.

Die Ausnahme für Wohnungen ist wieder wie folgt in § 48 Abs. 1 NBauO- E einzufügen:
*…Für bauliche Anlagen, die einen Zu- und Abgangsverkehr mit Fahrrädern erwarten lassen, **ausgenommen Wohnungen**, müssen Fahrradabstellanlagen in solcher Größe zur Verfügung stehen, dass sie die vorhandenen oder zu erwartenden Fahrräder der ständigen Benutzerinnen und Benutzer und der Besucherinnen und Besucher der Anlagen aufnehmen können. Fahrradabstellanlagen nach Satz 1 müssen leicht erreichbar und gut zugänglich sein. § 47 Abs. 4 Satz 1 gilt sinngemäß.*

Fahrradabstellanlagen nur im notwendigen Umfang bauen (§ 48 Abs. 3 NBauO-E neu).
Nur notwendige Kapazitäten und Bedarfe sollten den Umfang zusätzlicher Fahrradabstellanlagen bestimmen.

Vorschlag:
§ 48 Abs. 3 S. 1 NBauO-E neu sollte wie folgt neu eingefügt werden:
„…Auf der Grundlage der bereits vorhandenen Kapazitäten unter Einrechnung der Abstellmöglichkeiten im jeweiligen Gebäude und der Bedarfe, wird der Umfang zusätzlicher Fahrradabstellmöglichkeiten für Wohnungen einzelfallbezogen bestimmt… "

Vorrang örtlicher Bauvorschriften (§ 48 Abs. 3 S. 2 NBauO-E neu).
In § 48 Abs. 3 S. 2 NBauO-E neu sollte eine weitere Regelung zum Vorrang örtlicher Bauvorschriften eingefügt werden. Diese orientiert sich an § 47 Abs. 1 S.1 2. HS NBauO und kann auch hilfsweise für den Fall diskutiert werden, dass Wohnungen im Anwendungsbereich von 48 Abs. 1 NBauO-E verbleiben.

Vorschlag:
§ 48 Abs. 3 S. 2 NBauO-E neu sollte wie folgt eingefügt werden:
„… Wird die erforderliche Anzahl der Einstellplätze durch eine örtliche Bauvorschrift festgelegt, so ist diese Festlegung maßgeblich (notwendige Einstellplätze). Maßstab für den notwendigen Umfang sind die erforderlichen Kapazitäten und Bedarfe. Wird die Nutzung einer Anlage geändert, so braucht, auch wenn ihr notwendige Fahrradstellplätze bisher fehlten, nur der durch die Nutzungsänderung verursachte Mehrbedarf gedeckt zu werden…"

Regelbeispiele für die Bemessung der Bedarfe bestimmen (§ 48 Absatz 4 NBauO-E neu).
Für die Bemessung der Bedarfe sind Regelbeispiele in § 48 Absatz 4 NBauO-E neu einzufügen.

Vorschlag:
§ 48 Abs. 4 NBauO-E kann wie folgt formuliert werden:
„…Für die bedarfsgemäße Bemessung der Fahrradabstellanlagen sind insbesondere maßgeblich:
die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV),
die tatsächlichen ständigen Benutzerinnen und Benutzer und die Besucherinnen und Besucher (u. a. Anzahl, Personengruppen, auch im Hinblick auf ihre Fortbewegungs- bzw. Mobilitätsmittel),
die Nutzung, auch im Hinblick auf das damit verbundene Einzugsgebiet,
die Lage der baulichen Anlage,
anwendbare Mobilitätskonzepte der Gemeinde, der Bauherrin und des Bauherrn,
die fußläufige Erreichbarkeit bei besonderen baulichen Anlagen wie Krankenhäusern, Arztpraxen, Theatern und Museen…"

Schlussbemerkungen

Wir sind gerne bereit, die Punkte, an denen wir Verbesserungsbedarf sehen, auch in einer mündlichen Anhörung zu diskutieren. Für Rückfragen zu dieser Stellungnahme erreichen Sie uns per Mail info@bfw-nb.de oder per Telefon +49 (0)511 38 88 54 86
Diese Stellungnahme wurde in enger Abstimmung mit dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen verfasst. Dabei sind auch Erfahrungen aus anderen Bundesländern mit eingeflossen.

Wir hoffen auf einen konstruktiven Dialog und eine praxisnahe Umsetzung der Novelle der NBauO.

Mit freundlichen Grüßen

BFW Landesverband Niedersachsen/Bremen e.V.



David Jacob Huber
Geschäftsführer

BFW Landesverband Niedersachsen/Bremen e.V.
Steuer-Nr. des Vereines 25/277/00548

Vorlage	5
zu Drs.	3975

Deutsches Institut
für vorbeugenden Brandschutz e.V.

Schneller Bauen – Niedersachsen leistet seinen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele und der Erstellung von 400.000 Wohnungen pro Jahr

Stellungnahme zur mündlichen Anhörung in öffentlicher Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung.

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum.

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

Stellungnahme in Anlehnung an das Schreiben an Minister Olaf Lies v. 19.01.2024 (Anlage 1)

Inhalt

1. § 33 (2) Satz 3 NBauO – Rettungswege 2
2. § 69 (2) Satz 3 NBauO – Behandlung des Bauantrags 4
3. § 85 (3) NBauO – Anforderungen an bestehende und genehmigte bauliche Anlagen 7
4. § 85 a. (3) NBauO – Anforderungen an bestehende und genehmigte bauliche Anlagen 9

Im Folgenden werden exemplarisch vier Paragrafen im Hinblick auf die Tauglichkeit zur Beschleunigung des Bauens kommentiert, Veränderungs- bzw. Verbesserungsvorschläge gegeben und diese begründet. Grundsätzlich können diese und weitere Paragrafen im Detail im o.g. Brief an Minister Olaf Lies (s. Anlage 1) vertieft werden. Beachten Sie bitte hierzu die Verweise am Ende eines jeweiligen Abschnitts.

1. § 33 (2) Satz 3 NBauO – Rettungswege

Konkret handelt es sich hierbei um die Zulässigkeit der Rettung über Geräte der Feuerwehr. Hier wird jedoch von der Musterbauordnung (MBO) des Bundes und sämtlicher anderen Landesbauordnungen (LBO) abgewichen.

Im Entwurf heißt es:

„Bei Sonderbauten und bei Nutzungseinheiten mit einem Geschoss, das für die Nutzung durch mehr als 30 Personen bestimmt ist, ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen."

Änderungsvorschlag: Übernahme des § 33 Abs. 2 MBO

„Für Nutzungseinheiten nach Absatz 1, die nicht zu ebener Erde liegen, muss der erste Rettungsweg über eine notwendige Treppe führen. Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein. Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppenraum)."

Ergänzt durch § 33 Abs. 3 Satz 2 MBO

„Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen."

Anmerkung

Dieser bundesweit einzigartige Paragraf (jetzt mit 30 statt 10 Personen) führt allein durch Nennung einer Zahl zu einem ausschließlich in Niedersachsen vorkommenden Sonder-Schutzziel, sogenannten „Rettungsraten", ohne diese beim Namen zu nennen. Daraus ergibt sich dann zwingend die Aufgabe, diese, Fall für Fall, innerhalb zeitkritischer Genehmigungsverfahren auf Grundlage unbestimmter Brandschutzpapiere, unbestimmter Zuständigkeiten und unbestimmter Bedenken zu bewerten. Die Nennung der Zahl 30 führt damit ebenso zwingend zu folgendem Konflikt:

Während beim bundesweit einheitlichen Schutzziel, also dem Ermöglichen einer Rettung über Geräte der Feuerwehr, die hierfür zuständige Bauaufsichtsbehörde nach folgenden hinreichend bestimmten Kriterien leicht über die Genehmigungsfähigkeit entscheiden kann:

1. Ist eine Anleiterstelle von der Feuerwehr erreichbar? Ja/Nein
2. Verfügt die Feuerwehr über entsprechendes Gerät? Ja/Nein

führt das niedersächsische Schutzziel mangels Bestimmtheit innerhalb laufender Verfahren, also nach Einreichung des Bauantrages, zu einer hohen Anzahl von Anfragen an Brandschutzdienststellen oder Brandschutzprüfer*innen mit der Bitte um gutachterliche Äußerung – weit unterhalb von Sonderbauten.

Da Bedenken bezüglich der Rettungsraten i.d.R. vom Bauamt übernommen werden, eben weil diese die Rechtmäßigkeit derartiger Wünsche (z. B. der Wunsch zur Erstellung von Außentreppen) aufgrund fehlender Bestimmtheit des Schutzzieles nicht prüfen können, entscheiden hierdurch schon seit Jahren de facto nachrangige Stellen (z. B. Träger öffentlicher Belange) auf Grundlage untergesetzlicher Regelungen über die Genehmigungsfähigkeit von Bauanträgen.

Entlastungspotential

Die Angleichung des § 33 Abs. 2, Satz 3 NBauO an die MBO und sämtlicher anderen LBO führt zur disruptiven Vereinfachung des vereinfachten Verfahrens – damit zu einem von Allen geforderten Bürokratieabbau, ohne die Schutzziele der NBauO zu unterlaufen.

Beteiligungen von Brandschutzdienststellen und Brandschutzprüfern*innen wären ab Sonderbauten (gem. § 2 Abs. 5 NBauO) weiterhin möglich – zu einzelnen den „bekämpfenden Brandschutz“ betreffend.

Für Sonderbauten und besonders schwierige Bauten empfehlen wir (analog der bewährten Prüfstatiker) die Einführung von Brandschutzprüfingenieur*innen, die in mittlerweile 13 Bundesländern schon viel zur Entlastung von Bauaufsichtsämtern beigetragen haben.

Damit bedeutet Baurecht wieder: Recht zu bauen – ohne weitergehende Anforderungen.

s. auch Anlage 1
„Anhörung zur Novellierung der NBauO - mit Anmerkungen zum Verwaltungshandeln“, Seite 9

2. § 69 (2) Satz 3 NBauO – Behandlung des Bauantrags

Hierbei handelt es sich um die Regelung, dass ein Bauantrag als vom/von der Bauherr*in als zurückgezogen gilt, wenn innerhalb einer 3-wöchigen Frist vom Bauamt geforderte Nachweise nicht eingereicht werden. Diese Rücknahmefiktion erfolgt ohne angreifbaren Verwaltungsakt, wodurch Bauherr*innen das Einlegen von Rechtsmitteln verwehrt wird.

Im Entwurf heißt es:

„1 Die Bauaufsichtsbehörde hat den Bauantrag binnen drei Wochen nach Eingang auf seine Vollständigkeit zu überprüfen (Vorprüfung) sind.
2 Wird im Rahmen der Vorprüfung festgestellt, dass der Bauantrag oder die Bauvorlagen unvollständig sind oder sonstige erhebliche Mängel auf aufweisen, so fordert die Bauaufsichtsbehörde die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf.
3 Werden die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, so gilt der Antrag drei Wochen nach Ablauf der Frist als zurückgenommen; die Frist kann auf schriftlichen oder elektronischen Antrag um bis zu drei Wochen verlängert werden.
4 Wird bei der Bearbeitung des Bauantrags festgestellt, dass zur Prüfung weitere Unterlagen, insbesondere fachliche Gutachten, erforderlich werden, so können diese durch die Bauaufsichtsbehörde nachgefordert werden.
5 Entspricht die Baumaßnahme nicht dem öffentlichen Baurecht oder wird die Einhaltung des öffentlichen Baurechts nicht nachgewiesen, so ist der dazu gestellte Bauantrag abzulehnen.“

Anmerkung zur sogenannten „Rücknahmefiktion“

Durch die Beibehaltung dieser „Rücknahmefiktion“ führen vermeintliche Unvollständigkeiten dazu, Bauwillige dazu zu bewegen, auch unberechtigt vorgebrachte Anforderungen/Wünsche selbst zu beantragen. Derartige Rücknahmefiktionen erfolgen i.d.R. außerhalb des hierfür vorgesehenen Verfahrens, ohne angreifbaren Verwaltungsakt und ohne die Möglichkeit hiergegen Rechtsmittel einzulegen. Für betroffene Bauprojekte bedeutet dies fast immer das sichere Aus.

Änderungsvorschlag: Einfügen des Wortes „formell“ in §69 (2) Satz 2 der NBauO

„Wird im Rahmen der Vorprüfung festgestellt, dass der Bauantrag oder die Bauvorlagen formell unvollständig sind oder sonstige erhebliche formelle Mängel aufweisen…“

Begründung

Zur Begründung verweisen wir auf das Ihnen vorliegende Schreiben des DIvB an die ARGEBAU zur Novellierung der MBO vom 25.05.2023, mit Anmerkungen auf Seite 4 und 5 zum § 69 MBO, was sinngemäß auch für die Novellierung des § 69 Abs. der NBauO gilt. Im Auszug:

„Gemäß des Kommentars zum § 69 Absatz 2 der Musterbauordnung (MBO) von 2002 war es der politische Wille der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Planungsrecht (ARGEBAU) das Verfahren "klarer und vollzugsfreundlicher" zu gestalten, um dem „Grundgedanken der verstärkten Eigenverantwortung des Bauherrn Rechnung zu tragen“.

Jedoch gibt es in der Praxis regelmäßig dann Probleme, wenn vermeintliche materielle Mängel oder Unvollständigkeiten als Grund für die Annahme einer Rücknahmefiktion dienen. Dadurch sind Bauherr*innen nicht in der Lage, aufgrund des fehlenden Verwaltungsaktes, Rechtsmittel einzulegen.

Insbesondere die sehr allgemein gehaltene Formulierung „Ist der Bauantrag unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel auf“ lässt den Baubehörden viel Interpretationsspielraum. Durch die Tatsache, dass der Antrag als zurückgenommen gilt, entziehen sich derartige Rücknahmefiktionen seit Jahren dem rechtsstaatlichen Prinzip, wonach sich jeder Verwaltungsakt gerichtlich überprüfen lassen muss.

Diese Option der Baubehörde ist nicht selten verbunden mit der Maßgabe materielle Wünsche nachrangiger Stellen selbst zu beantragen, gemäß dem Bypass- bzw. auflagenfreien Verfahren nach § 39 (2) Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG).

Daher bedarf es einer Präzisierung des anzuwendenden formalen Prüfmaßstabs gemäß der Bauvorlagenverordnung (BauVorlVO) des jeweiligen Bundeslandes.

Die nachfolgende Prüfung, ob die eingereichten Unterlagen dem materiellen Baurecht entsprechen, ob den Abweichungsanträgen (insbesondere bei Bestandsbauten) stattgegeben wird, ob Ablehnungsbescheide erlassen oder Auflagen festgesetzt werden, stellt einen wesentlichen Prüfungsumfang im weiteren Verfahren dar. Der Bauherr erhielte dann zumindest eine Eingangsbestätigung, wodurch die erforderlichen Verwaltungsakte angreifbar wären und somit (wieder) unseren rechtsstaatlichen Prinzipien entsprächen.

Entlastungspotential

Mit Einfügung des Begriffs „formell“ wäre klargestellt, dass Bauunterlagen formal dann „vollständig“ sind, wenn alle Unterlagen gemäß § 15 Abs. 1 der BauVorlVO vorliegen.

Klargestellt wäre damit auch die formelle Unzulässigkeit im vereinfachten Verfahren Unterlagen wie an einen Sonderbau einzufordern (geregelt im § 15 Abs. 2 BauVorlVO). Bauherr*innen erhielten hierdurch das Recht auf einen Eingangsstempel – Grundlage eines jeden VerfahrensDie Prüfung der eingereichten Bauantragsunterlagen erfolgt im Anschluss im regulären Verfahren. Auflagen wären zu begründen.

s. auch Anlage 1
„Anhörung zur Novellierung der NBauO - mit Anmerkungen zum Verwaltungshandeln“, Seite 20

3. § 85 (3) NBauO – Anforderungen an bestehende und genehmigte bauliche Anlagen

Dieser Paragraf behandelt den Widerruf der Baugenehmigung für Bestandsbauten ohne Entschädigung.

Im Entwurf heißt es:

„Soweit bauliche Anlagen an die Vorschriften dieses Gesetzes anzupassen sind, können nach bisherigem Recht erteilte Baugenehmigungen ohne Entschädigung widerrufen werden. Dies gilt sinngemäß für Bauvorbescheide und Bauanzeigen."

Anmerkung

Wie im FAQ-Bereich des niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung erläutert, besteht hier Nachbesserungsbedarf, da selbst legal erteilte Baugenehmigungen durch diese Setzung ohne Entschädigung widerrufen werden können. Auch dieser Paragraf ist bundesweit einmalig, trägt wenig zur Mäßigung bei und steht m.E. in Widerspruch zu Art. 14 des Grundgesetzes (GG), der eine Entschädigung impliziert.

Änderungsvorschlag 1

Ersatzlose Streichung dieses Absatzes, da mit dem Grundgesetz nicht vereinbar.

Änderungsvorschlag 2 (Alternative)

Klarstellungen zur Notwendigkeit der Trennung der Verwaltungsakte durch das Ministerium:

Anpassungsverlangen sind separate Verwaltungsakte, die nicht als Bedingung in Baugenehmigungen eingebracht werden dürfen, und die immer des Nachweises einer dauerhaft konkreten Gefahr bedürfen. Sie sind von der Genehmigung eines Bauantrages als eigener Verwaltungsakt abzugrenzen.

Begründung

Allein schon das Trennen der Verwaltungsakte und die zwingende Begründung von Anpassungsverlangen nach § 39 Abs. 1 VwVfG, unter Darlegung der mildesten Mittel sollte viele Übertreibungen die den Baugenehmigungen derzeit „beigemischt" wurden deutlich reduzieren – zumal diese dann wieder, außerhalb des zeitkritischen Bauantragsverfahren, separat angreifbar wären – ohne das eigentliche Bauvorhaben hierdurch weiterhin zu verzögern.

Entlastungspotential

Erst die Gewissheit, dass beim Nachweis einer formellen bzw. materiellen Legalität auch in Niedersachsen für bestehende Gebäude Bestandschutz existiert, wird Bauwillige veranlassen, vermehrt wieder Bauanträge einzureichen.

s. auch Anlage 1
„Anhörung zur Novellierung der NBauO - mit Anmerkungen zum Verwaltungshandeln“, Seite 26

4. § 85 a. (3) NBauO – Anforderungen an bestehende und genehmigte bauliche Anlagen

Dieser Paragraf relativiert den § 85 Abs. 1 NBauO, wonach ein Bauteil nicht mehr können muss als zum Zeitpunkt der Errichtung.

Im Entwurf heißt es:

„§ 85 Abs. 3: Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat im Fall des Absatzes 1 in den Bauvorlagen darzustellen, inwieweit die sonstigen Anforderungen dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften nicht eingehalten werden.

§ 85 Abs. 4: Die Bauaufsichtsbehörde kann bei erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit zusätzliche Anforderungen stellen.“

Anmerkung

Das DIvB schließt sich bezüglich des § 85 a Abs. 3 NBauO der Kritik der Architektenkammer Niedersachsen (AKNDS) an. Vor allem wäre es wünschenswert, wenn die sich nun bietende Gelegenheit genutzt würde, klar zwischen „notwendigen Darstellungen“ (Brandschutz und Statik) und „sonstigen Anforderungen“ zu differenzieren.

Stattdessen wird durch o.a. Formulierung ein Assoziationsspielraum aufgezogen, wonach die in Verbindung mit § 69 Abs. 2 NBauO (Rücknahmefiktion) schon behauptete „Unvollständigkeiten“ ausreichen, einen Bauantrag als von Bauherr*innen selbst zurückgenommen zu deklarieren – ohne angreifbaren Verwaltungsakt. Daher ist zu beobachten, dass Behörden vor allem durch das Wort „inwieweit“ regelrecht dazu aufgefordert werden „sonstige Nachweise“ einzufordern, wodurch auch in Zukunft aus jedem vereinfachten Verfahren ein kompliziertes Verfahren wird.Das Recht auf einen Eingangsstempel und der Beginn von Fristen rücken dann in immer weitere Ferne.

Änderungsvorschlag

Entfall des § 85 a Abs. 3 NBauO.

Die Beibehaltung des § 85 a Abs. 4 bietet der Bauaufsicht ausreichende rechtliche Möglichkeiten beim Vorliegen einer erheblichen Gefahr für Leben und Gesundheit zusätzliche Anforderungen zu stellen. Die Beweislast, warum im vormals genehmigten Bestand – entgegen § 85 a Abs. 1 NBauO - weitergehende Anforderungen gefordert werden – läge jedoch bei der Bauaufsicht.

Deutsches Institut
für vorbeugenden Brandschutz e.V.

Entlastungspotential

Der Entfall des § 85 a Abs. 3 würde zu einem deutlich beschleunigten Verfahren beitragen. Vage „Darlegungen sonstiger Anforderungen“ – die (eben) nicht eingehalten werden, wären hinfällig.

s. auch Anlage 1
„Anhörung zur Novellierung der NBauO - mit Anmerkungen zum Verwaltungshandeln“, Seite 25

DIvB e.V., Brunnenstr. 156, 10115 Berlin

Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft,
Verkehr, Bauen und Digitalisierung (MW)
z. H. Herrn Minister Olaf Lies
Friedrichswall 1
30159 Hannover

Ihr Ansprechpartner
Dipl. Ing. Axel Haas

Telefon +49 (0) 30 25732102
E-Mail axel.haas@divb.org

Berlin, 19.01.2024

Anhörung zur Novellierung der NBauO - mit Anmerkungen zum Verwaltungshandeln

Sehr geehrter Herr Minister Olaf Lies,

wir beglückwünschen Sie zu Ihrem mutigen und konsequenten Entwurf der Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), für einen angemessenen Umgang mit dem Gebäudebestand. Wir erachten diesen „Niedersachsen-Standard“ als großen Wurf, an dem sich andere Bundesländer künftig messen mögen. Die Erreichung der Wohn- und Klimaziele rückt hierdurch in greifbare Nähe.

Aber auch nach Umsetzung des Entwurfes bestünde weiterhin die Gefahr, dass Behörden über „Angstzuschläge“ sogar schon im vereinfachten Verfahren Anforderungen generieren, die weit über das Baurecht – also dem Recht zu bauen – hinausgehen. So nähme das Vertrauen der Bürger in die Rechtsstaatlichkeit großen Schaden, wenn die vom Gesetzgeber vorgesehenen Genehmigungsverfahren durch die bereits erläuterten „Bypass-Verfahren“, „1:1 Verfahren“ und „Maximalforderungen“ weiterhin unterlaufen werden können [1].Darüber hinaus kann die politisch gewollte Genehmigungsfiktion über das scharfe Schwert der Rücknahmefiktion weiterhin leicht ausgehebelt werden – jenseits aller rechtsstaatlichen Prinzipien.

Vor allem aber führen niedersächsische Sonderwege und Unbestimmtheiten in der NBauO häufig dazu, dass etliche Baubehörden das vom Gesetzgeber gewollte Sicherheitsniveau mangels Bestimmtheit nicht werden prüfen können. Dies betrifft zum Teil auch die in der Novellierung geänderten Paragrafen, so zum Beispiel:

- „Rettungsraten“ - gem. § 33 Abs. 3 Satz 3 – (nun ab 30 Personen),
- „Sonstige Vorschriften“ - gem. § 63 Abs 1. Satz 3 Punkt 3 mit Verweis auf § 2 Abs. 17,
- „Sonstige Gebäude“ - gem. § 65 Abs. 3, Satz 1 Pkt. 1 und 3 – die Statik betreffend,
- „Sonstige Gebäude“ - gem. § 65 Abs. 3, Pkt. 2 – den Brandschutz betreffend,
- „Kleine Sonderbauten?“ - gem. § 65, mit Nachweisen nach § 15 Abs. 2 BauVorlVO,
- „Fachliche Gutachten“ - gem. § 70 a Abs.1 mit Verweis auf § 69 Abs. 4, Satz 4 u.v.m.

Im Ergebnis führen Angst und Orientierungslosigkeit in den Baubehörden zu einer „Gutachteritis“, zu immer mehr Beteiligungen nachrangiger Stellen, wie Brandschutzprüfe*Innen (BSP), Brandschutzdienststellen (BSD) und Träger öffentlicher Belange (TÖB) – weit unterhalb von Sonderbauten. Daraufhin fordern diese, bzw. nicht selten die Handlungsstörer selbst, von Bauherr*Innen oftmals Nachweise wie für einen Sonderbau ein, sogar für die Bereiche, die im Aufgabenbereich der Gemeinde liegen (z. B. die Löschwasserversorgung), wodurch dann selbst aus vereinfachten Verfahren komplizierte Verfahren werden. Aktuelle Fälle hierzu finden Sie in **Anlage 5**.

Daher gilt es nun neben der Änderung der NBauO auch noch die Verwaltung mit ins Boot zu holen und sie mit ihren Ermessensspielräumen nicht (mehr) allein zu lassen.

Die aktuelle Antwort der ARGEBAU an das DIvB vom 15.12.2023 trifft hierzu den Nagel auf den Kopf:

„Die Erstellung von Auslegungs- und Handlungsempfehlungen durch die Obersten Bauaufsichtsbehörden zum Umgang mit bauordnungsrechtlichen Anforderungen ist eine für den Vollzug nützliche Hilfestellung“ [2].

So gibt es noch einige Punkte, die im vorliegenden Entwurf geklärt bzw. erläutert werden müssen. Hierbei wiederum kann Niedersachsen von fortschrittlichen Standards anderer Bundesländer lernen.

Angst als Triebfeder überbordender Bürokratie

Zur Ursache der überbordenden Bürokratie in den Baubehörden, einer immer mehr um sich greifenden „Gutachteritis“, verweisen wir z. B. auf den „Ergebnisbericht des Normenkontrollrates Baden-Württemberg“ (BW) 2021, mit Ergebnissen, die sich bezüglich des Verwaltungshandelns 1:1 auch auf Niedersachsen (NI) übertragen lassen [3].

„Um persönliche Risiken wie auch Haftung und persönliche Verantwortung zu minimieren, würden sich Entscheidungsverantwortliche absichern, z. B. durch die Beauftragung von Zweitgutachten. Teilweise würden Brandschutzanforderungen, um sicher zu gehen, auch über die üblicherweise geforderten Brandschutzmaßnahmen hinaus erhöht“ (Seite 59). Und dieses, obgleich nach dem Grundsatzpapier der interministerialen Arbeitsgruppe Brandschutz BW *„kein Fall bekannt sei, in dem ein Behördenmitarbeiter wegen der Auswahl ungeeigneter Brandschutzanforderungen rechtlich belangt wurde*“ (Seite 58).

Auf diese Ursache ausufernder Bürokratie wurde schon am 26.02.2021 vor dem niedersächsischen Landtag im Rahmen der letzten Novellierung zur NBauO in einem Impulsvortrag hingewiesen [4]. Die Reaktionen der kommunalen Spitzenverbände lauteten unisono: „Da ist ja wohl der Brandschutz komplett aus dem Ruder gelaufen“ und alle wünschten sich:

1. Angleichungen der NBauO an die MBO – hier brennt es nicht anders als anderswo.
2. Auslegungshilfen für mehr Rechtsklarheit durch Ihr Ministerium als oberste Fachaufsichtsbehörde.

Im Rahmen der Novellierung 2023 besteht daher nun die große die Chance, einerseits über Auslegungshilfen in der Begründung zur anstehenden Novellierung, andererseits im öffentlichen FAQ-Bereich Ihres Ministeriums direkt auf die Kommunen einzuwirken. Denn diese erfüllen nach § 6 Abs. 2 des Niedersächsisches Kommunalerfassungsgesetz (NKomVG), die ihnen übertragenen Aufgaben im übertragenen Wirkungskreis nach Weisung der obersten Fachaufsichtsbehörde.

Rechtsklarheit als Mittel gegen Angst

Auch hierzu finden sich im Bericht des Normenkontrollrates BW sehr praxisbezogene Empfehlungen, welche auch in NI viel zur Entspannung beitragen könnten [1]:

- Auslegungshilfen in Form eines Best-Practice-Leitfadens durch die oberste Fachaufsichtsbehörde.
- Verpflichtende Weiterbildung der Bauaufsichtsbehörden.
- Frühzeitige verpflichtende Beratung im Bauamt.
- Bei Sonderbau oder besonders schwierigen Bauvorhaben ist darüber hinaus eine frühzeitige Einbindung der Brandschutzdienststellen zum bekämpfenden Brandschutz erforderlich.

Der letztgenannte Punkt bedeutet im Umkehrschluss aber auch: Keine Beteiligung nachrangiger Stellen unterhalb der Sonderbautatbestände gem. § 2 Abs. 5 NBauO und bei einfachen Fällen.

Auch in den „Brandschutzanforderungen für bestehende Gebäude – Hinweise zur Rechtslage“ in der „Thüringer Bekanntmachung“ finden sich hilfreiche Empfehlungen zum Verwaltungshandeln [5]: So z. B. der Hinweis zum Umgang mit untergesetzlichen Regelungen. Das betrifft auch sog. „Interne Papiere“, nach denen in NI zwar oft entschieden wird, die jedoch selbst auf Nachfrage weder uns Fachleuten noch den Bürgern zur Verfügung gestellt werden – eine Situation, in der beide Seiten nur verlieren können.

2.2.2 Nicht verbindliche „Brandschutz-Papiere“

Im Gegensatz zu diesen verbindlichen Rechtsnormen sind andere Papiere zum Brandschutz nicht bindend. Hierzu gehören z. B. Hinweise, Richtlinien, Mustervorschriften der Bauministerkonferenz ***oder fachliche Hinweise der Fachgremien der Feuerwehr.***

Diesen kann Bedeutung im Rahmen der Ermessensausübung der Bauaufsichtsbehörden zukommen (vgl. unten). Eine Berufung auf diese Regelwerke kann eine Nachrüstungsforderung allein nicht stützen.

Vor allem für die geplante Digitalisierung sollte Niedersachsen frühzeitig Standards setzen, damit die Gutachteritis nicht auch noch automatisiert wird. Für die hierzu erforderliche disruptive Vereinfachung der Genehmigungsverfahren verweisen wir auf **Anlage 2 und 3**.

Wir stehen am Scheidepunkt

Zwar beschreibt der Entwurf der Novellierung Erleichterungen im Umgang mit dem Bestand und beseitigt bisherige Schnittstellenproblematiken wie die zwischen Alt- und Neubau auf sehr elegante Art und Weise. Auch liegt die Umsetzung derartiger Erleichterungen im Einflussbereich der Bauherr*Innen und Planer*Innen und wird das Bauen sicherlich deutlich erleichtern.

Viel häufiger jedoch scheitern Bauherr*Innen daran, dass Anforderungen an sie herangetragen werden, welche außerhalb ihres Einflussbereiches liegen, so z. B.

- außerhalb ihrer Zuständigkeit, da Aufgaben der Gemeinde (Löschwasser, etc.),
- außerhalb des hierfür vorgesehenen Verfahrens („Einigungen“ mit BSP oder TÖB),
- außerhalb der tatsächlichen Zuständigkeiten (nachrangige Stellen entscheiden de facto),
- außerhalb der gesetzlichen Regelungen (auf Grundlage untergesetzlicher Regelungen),
- außerhalb der zugänglichen Kommentierungen (auf Grundlage sog. Interner Papiere),
- außerhalb des anzuwendenden Maßstabes (stillschweigende Anwendung des § 15 Abs. 2 BauVorlVO (für Sonderbauten) statt § 15 Abs. 1 BauVorlVO (für Standardbauten),

- in unzulässiger Vermischung der Verwaltungsakte (Genehmigung – Anpassungsverlangen),
- in unzulässigen Rücknahmefiktionen (ohne angreifbaren Verwaltungsakt),
- in unzulässiger Rechtsfortbildung (ohne jegliches Risiko für die Behörden),
- in unzulässiger 1:1 – Übernahme der Wünsche der TÖB (ohne Begründung nach § 39 Abs. 1 VwVfG).

Bauherr*Innen stehen gegenüber dieser möglichen Behördenwillkür seit Jahren auf verlorenem Posten – zumal, wenn etliche Behörden auf Zeit spielen. Aktuelle Belege/Fälle hierzu finden sich in **Anlage 5**.

Zusammenfassung und Ausblick:

Ohne eine konkrete Idee, wie die derzeit überbordenden Genehmigungsverfahren zu entschlacken sind, erscheinen uns alle Novellierungsversuche zumindest dann zum Scheitern verurteilt, wenn Ihr Ministerium nicht zeitgleich an der Ursache ansetzt, der Angst der Mitarbeiter in den Baubehörden vor negativen Folgen eines von ihnen genehmigten Bauantrags. Als zuständiger Minister bitten wir Sie, Ihre Möglichkeiten zu nutzen, um auf die unabdingbare Einheit des Verwaltungshandelns hinzuwirken.

- Für die Legislative geht es um die Frage, was wir über die Gesetzesänderungen erreichen wollen, brennt es doch in NI nicht anders als anderswo.
- Für die Exekutive geht es um eine drastische Reduzierung der „Gutachteritis“, also um nicht weniger als das Verwaltungshandeln wieder vom Kopf auf die Füße stellen.
- Die Judikative braucht verhandelbare Verwaltungsakte, keine „(Rücknahme-)Fiktionen“.
- Brandschutzdienststellen als auch Brandschutzprüfer*Innen sind nur bei Sonderbauten und nur zu dem bekämpfenden Brandschutz betreffenden Fragen zu beteiligen.
- Durch eine Trennung der Verwaltungsakte Baugenehmigung und Anpassungsverlangen läge die Beweislast für das Vorliegen einer dauerhaft konkreten Gefahr wieder bei der unteren Bauaufsicht.
- Durch die Einführung von Brandschutzprüfingenieuren würden Prüfungen für Sonderbauten wieder auf ein würdiges Niveau gehoben.

Erläuterungen hierzu ergingen an den FAQ-Bereich Ihres Ministeriums in den bis dato noch nicht beantworteten Anfragen der „AG Brandschutz im Dialog“ vom 24.01.2023 vom 15.03.2023 und 19.10.2023 zu [6], [7], [8].

Ohne die Hilfe Ihres Ministeriums stehen Bürger*Innen bei den oft drei Jahre dauernden Verfahren im Streit über „Fiktionen“ weiterhin auf verlorenem Posten und dem unerträglichen Generalverdacht ausgesetzt, sie seien noch nicht einmal in der Lage vollständige Unterlagen einzureichen – obwohl diese Unterlagen, wie unter § 65 beschrieben, noch nicht einmal Grundlage für die Prüfung von Bauanträgen sind.

Vor allem aber bedarf es einer Kultur des Dialoges, einer kontinuierlichen Rückkopplung zwischen Planer*Innen-, Bauherr*Innen und Legislative. Das DIvB steht Ihnen hierfür gerne zur Verfügung. Unser Ziel ist die Umkehrung des derzeitigen „Wettbewerbs um die meisten Bedenken“ hin zu einem „Wettbewerb um die besten Lösungen“. Mit diesem Ansatz ließen sich die von der Bundesregierung vorgegebenen Wohnungsbau- und Klimaschutzziele zumindest im Gebäudesektor erreichen, ohne die Schutzziele des Brandschutzes zu unterlaufen. Auch hier könnte das Land Niedersachsen Standards setzen.

Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.

Brunnenstr 156
10115 Berlin
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103
info@divb.org
www.divb.org

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:
Annette von Hagel
Reinhard Eberl-Pacan
Carsten Wege
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B
Kreditinstitut:
Berliner Sparkasse
IBAN:
DE50 1005 0000 0190 9549 06
SWIFT-BIC: BELADEBEXXX
St.-Nr.: 27/640/61275

Mit freundlichem Grüßen



Axel Haas
Geschäftsführer
Deutsches Institut für
vorbeugenden Brandschutz e.V.



Ralf Abraham
Arbeitsgruppe Umbauordnung
Deutsches Institut für
vorbeugenden Brandschutz e.V.

Anlagen:
Anlage 1: Anmerkungen des DIvB zum Entwurf der Novellierung der NBauO (17 Seiten)
Anlage 2: Vorschlag für mehr Rechtsklarheit im Genehmigungsverfahren (1 Seite)
Anlage 3: Vorschlag zur disruptiven Beseitigung überbordender Bürokratie (2 Seiten)
Anlage 4: Entlastung von Bürokratie, Blick über den niedersächsischen Tellerrand (1 Seite)
Anlage 5: Aktuelle Fälle von Übertreibungen im Verwaltungshandeln (4 Seiten)
Anlage 6: Ergänzende Vorschläge zur Novellierung der NBauO (1-3 Seiten)
Anlage 7: „Matrix-Bestand über alle LBO.pdf“ – ein länderübergreifender Vergleich (1 Seite)
Anlage 8. „Mythen des Brandschutzes, Fluchttüren müssen nach außen aufschlagen“ (nur zum internen Gebrauch, da noch nicht veröffentlich).

Verteiler:
- Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung
- Architektenkammer Niedersachsen
- A4F-Bund und Niedersachsen
- u.v.m.

Quellen:
[1] Schreiben der „AG Brandschutz im Dialog“ an das MW vom 24.01.2023 *)
[2] Antwort der ARGEBAU von 15.12.2023 auf unseren 3 Brief vom 17.10.2023 **)
[3] „Entlastung von Bürokratie und Baukosten durch Optimierung des Brandschutzes“ – Empfehlungsbericht des Normenkontrollrates Baden-Württemberg aus 2021 ***)
[4] Impulsvortrag vor dem Landtag zur Novellierung der NBauO vom 26.02.2021 ***)
[5] Thüringer Bekanntmachung „Brandschutzanforderungen für bestehend Gebäude – Hinweis zur Rechtslage vom 1. April 2019 ThürStAnz Nr. 17/2019 S. 784 – 790 ***)
[6] Schreiben der AG Brandschutz im Dialog an das den FAQ-Bereich des MW vom 24.01.2023 *)
[7] Schreiben der AG Brandschutz im Dialog an das den FAQ-Bereich des MW vom 15.03.2023 *)

[8] Schreiben der AG Brandschutz im Dialog an das den FAQ-Bereich des MW vom 19.10.2023 *)
[9] NRW - Niederschrift über die Dienstbesprechung mit den Bauaufsichtsbehörden im Juni und Juli 2013 - Top 8 Begründung von Nebenbestimmungen ***)
[10] „Grundsätze zur Auslegung des § 14 MBO der Fachkommission Bauaufsicht der Bauministerkonferenz (ARGEBAU) abgestimmt mit dem AK Grundsatzfragen und dem AK VB/G der AGBF (16./17.10.2008) **)
[11] Erste Antwort der ARGEBAU zu „Möglichkeiten der Personenrettung über Geräte der Feuerwehr“ vom 06.06.2016 **)
[12] Zweite Antwort der ARGEBAU zu „Möglichkeiten der Personenrettung über Geräte der Feuerwehr“ vom 21.03.2017 **)
[13] Mythen des Brandschutzes „Treppenräume verschwinden im Brandfall“ FeuerTrutz-Magazin 03/2022 ***)
[14] Mythen des Brandschutzes „Rettungsraten sind zu garantieren“ FeuerTrutz-Magazin 05/2023 ***)
[15] Schreiben der „AG Brandschutz im Dialog“ an das MU zum Bypassverfahren und 1:1-Verfahren vom 18.01.2020 *)
[16] Mythen des Brandschutzes „Brandschutzdienststellen entscheiden über Belange des vorbeugenden Brandschutzes“ FeuerTrutz-Magazin 02/2022 ***)
[17] Mythen des Brandschutzes „Jede Nutzungsänderung erhöht das Risiko“ FeuerTrutz Magazin 04/2022 ***)
[18] Mythen des Brandschutzes „Bauherren sind für die Löschwasserversorgung zuständig“ FeuerTrutz-Magazin 06/2022 ***)
[19] Ergebnisse der interministeriellen Arbeitsgruppe Bandschutz im Bestand (IMA) Brandschutz „Grundsatzpapier Brandschutzanforderungen im Bestand – Rechtslage“ vom 23.11.2017 Az.: 51-2513.0/79 ***)
[20] „Experten finden Vorschriften zum Teil überzogen“, Stuttgarter Zeitung vom 07.12.2027, von Renate Allgöver ***)
[21] Kommentar zur Nieders. Bauordnung, 10. Auflage, 2020 Große-Suchsdorf, § 66 Rdn. 1
[22] Schreiben des DIvB an die Bauministerkonferenz zur Anhörung der Novellierung der MBO vom 24.05.2023 **)
[23] Zweiter offener Brief der AG Umbauordnung des DIvB an die ARGEBAU vom 16.10.2023 **)
[24] Klarstellung der Bezirksregierung Braunschweig, Az. 310.24025 vom 26.02.1993 *)
[25] Erlass des nds. Ministeriums für Inneres uns Sport. Az. 22.10-13120, vom 07.03.2007 *)
[26] Antwort des Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz mit Klarstellung der tatsächlichen Zuständigkeiten vom 24.02.2020 *)

[27] „Mythen des Brandschutzes – Brandschutzkonzepte müssen jedes Risiko ausschließen“ FeuerTrutzMagazin 02/2021*)
[28] „SPD-Politiker unterstützen Dachbodenausbau“, Haus und Grundeigentum, WA 06/2022 ***)
[29] Antwort des Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz vom 06.12.2017 *)
[30] Schreiben an den Bundespräsidenten der AG Brandschutz im Dialog vom 28.10.2022.
[31] Antwort aus dem Bundespräsidialamt vom 14.12.2022
[32] Niedersächsische Verwaltungsblätter, 06/2022 „Großstädtischer Geschosswohnungsbau im Lichte der NBauO“, von Simon Biederbeck, Hannover

Diese und weitere Quellen finden sich unter:
*) http://www.brandschutz-im-dialog.com/anfragen-an-die-politik/
**) http://www.brandschutz-im-dialog.com/anfragen-an-die-bauministerkonferenz/
***) http://www.brandschutz-im-dialog.com/veroeffentlichungen/

Siehe auch: https://www.architects4future.de/wissen/musterumbauordnung-vorschlage-a4f

Anlage 1: Anmerkungen des DIvB zum Entwurf der Novellierung der NBauO

Zu § 33 Abs. 2 Satz 3 Rettungswege

Entwurf:

[3]Bei Sonderbauten und bei Nutzungseinheiten mit einem Geschoss, das für die Nutzung durch mehr als 30 Personen bestimmt ist, ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.

Allgemeine Anmerkungen zum niedersächsischen Sonderweg:

Dieser bundesweit einzigartige Schlüsselparagraf (jetzt mit 30 statt 10 Personen) führt allein durch Nennung einer Zahl zu einem ausschließlich in Niedersachsen vorkommenden Sonder-Schutzziel, sogenannten „Rettungsraten" ohne diese beim Namen zu nennen. Daraus entwickelt sich dann zwingend die Aufgabe, diese Fall für Fall innerhalb zeitkritischen Genehmigungsverfahren auf Grundlage unbestimmter Brandschutzpapiere, unbestimmter Zuständigkeiten und unbestimmter Bedenken zu bewerten. Die Nennung der Zahl 30 führt damit ebenso zwingend zu folgendem Konflikt:

Während beim bundesweit einheitlichen Schutzziel, also dem Ermöglichen einer Rettung über Geräte der Feuerwehr, die hierfür zuständige Bauaufsichtsbehörde nach folgenden, hinreichend bestimmten Kriterien leicht über die Genehmigungsfähigkeit entscheiden kann:

- Ist eine Anleiterstelle von der Feuerwehr erreichbar? Ja/Nein
- Verfügt die Feuerwehr über entsprechendes Gerät? Ja/Nein

führt das niedersächsische Schutzziel mangels Bestimmtheit innerhalb laufender Verfahren, also nach Einreichung des Bauantrages, zu einer Flut von Anfragen an Brandschutzdienststellen oder Brandschutzprüfer*Innen mit der Bitte um gutachterliche Äußerung – weit unterhalb von Sonderbauten.

Da Bedenken bezüglich der Rettungsraten erfahrungsgemäß zu 95 Prozent vom Bauamt übernommen werden, eben weil diese die Rechtmäßigkeit derartiger Wünsche (z. B. der Wunsch zur Erstellung von Außentreppen) aufgrund fehlender Bestimmtheit des Schutzzieles nicht prüfen können, entscheiden hierdurch schon seit Jahren de facto nachrangige Stellen (z. B. TÖB) auf Grundlage untergesetzlicher Regelungen über die Genehmigungsfähigkeit von Bauanträgen.

Hierdurch entstehen Wälder von Außentreppen – ohne Prüfung auf deren Rechtmäßigkeit, ohne Begründung des Verwaltungsaktes und ohne erkennbare Not.

Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.

Brunnenstr 156
10115 Berlin
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103
info@divb.org
www.divb.org

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:
Annette von Hagel
Reinhard Eberl-Pacan
Carsten Wege
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B
Kreditinstitut:
Berliner Sparkasse
IBAN:
DE50 1005 0000 0190 9549 06
SWIFT-BIC: BELADEBEXXX
St.-Nr.: 27/640/61275

Dabei „reicht es nicht aus, diese [Stellungnahmen] als Anlagen beizufügen und in der Baugenehmigung lediglich hierauf zu verweisen. Die Bauaufsichtsbehörde muss sich hinsichtlich der Begründung solchen Nebenbestimmungen erkennbar mit den Forderungen der Fachbehörden auseinandergesetzt haben und diese einem Dritten erklären können. Sofern Unklarheiten oder Widersprüche in den von den Fachbehörden formulierten Nebenbestimmungen erkennbar sind, obliegt es der Bauaufsichtsbehörde, diese im Vorfeld mit den Fachbehörden zu klären“ wie es Nordrheinwestfalen im TOP 8 der Dienstbesprechungen 2013 auf den Punkt gebracht hat [9].

Derartige Begründungen, nach § 39 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensrecht (VwVfG), die selbstverständlichste Grundlage jeglichen Behördenhandelns, haben jedoch in niedersächsischen Baugenehmigungen Seltenheitswert und so liegt es in Umkehr der Beweislast an den Bauherr*Innen, die Unrechtmäßigkeit derartiger Anforderungen zu beweisen.

Grundsätze zur Auslegung der Schutzziele des § 14 MBO (ARGEBAU 2008)

In der Veröffentlichung der „Grundsätze zur Auslegung des § 14 MBO der Fachkommission Bauaufsicht der Bauministerkonferenz (ARGEBAU) abgestimmt mit dem AK Grundsatzfragen und dem AK VB/G der AGBF (16./17.10.2008) [10] werden die Schutzziele noch einmal auf den Punkt gebracht, *„wonach bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind“.*

Darüber hinaus wurden entsprechende Anfragen zum Thema Rettungsraten wie folgt klargestellt:

„Die Schwelle von 100 Personen in Verbindung mit der Bestimmung des § 33 Abs. 3 Satz2 MBO führt im Umkehrschluss zu dem Ergebnis, dass grundsätzlich bei Gebäuden mit Räumen für bis zu 100 Personen die Führung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr zulässig ist" [11].

„Die Grundanforderung des § 14 NBauO – dass im Brandfall die Rettung von Menschen möglich sein muss – ist in der Tat nicht so zu verstehen, dass die erfolgreiche Rettung auch in jedem Einzelfall garantiert sein muss. Die genannte Grundanforderung der MBO stellt ab auf die Beschaffenheit einer baulichen Anlage, nicht auf die Erfolgsgarantie für eine Handlung (hier einer Rettungsaktion). [...]. Festzustellen ist aber, dass diese Ermessensausübung Sache der Bauaufsichtsbehörde und nicht der Brandschutzdienststelle ist" [12].

Zur Unbestimmtheit von Rettungsraten – weiterführende Literatur und Diskurs

Für die inhaltliche Auseinandersetzungen insbesondere zum Thema Eigenrettungsraten verweisen wir auf die beiden Artikel der Serie „Mythen des Brandschutzes“ mit den Titeln

„Treppenräume verschwinden im Brandfall“ und „Rettungsraten sind zu garantieren“, die wir Ihrem Ministerium gerne persönlich erläutern möchten [13], [14].

Vor allem benötigen wir Rechtsklarheit über die Notwendigkeit eines zweiten baulichen Rettungsweges (derartige Wünsche ändern oftmals die gesamte Planung) schon im Entwurfsstadium anhand nachvollziehbarer, hinreichend bestimmter Kriterien. Nicht erst innerhalb zeitkritischer Bauantragsverfahren nach Maßgabe von Bedenken nachrangiger Stellen auf Grundlage untergesetzlicher Regelungen – ansonsten gelte der Bauantrag „unvollständig“ und vom Bauherrn selbst zurückgenommen – ohne angreifbaren Verwaltungsakt. So regelt die Durchführungsverordnung zur NBauO im § 13(1) die Nutzung von Rettungsgeräten der Feuerwehr bereits ausreichend.

Änderungsvorschlag zur Novellierung des § 33 Abs. 2 NBauO

Hierzu schlagen wir die Übernahme des § 33 Abs. 2 MBO vor: *„Für Nutzungseinheiten nach Absatz 1, die nicht zu ebener Erde liegen, muss der erste Rettungsweg über eine notwendige Treppe führen. Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein. Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppenraum).“*
Ergänzt durch § 33 Abs. 3 Satz 2 MBO: *„Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.“*

Ergänzende Argumente für Erleichterungen erdgeschossiger Nutzungen und für Geschosse ohne Aufenthaltsräume

Für Erleichterungen von Geschossen ohne Aufenthaltsräume oder erdgeschossiger Nutzungseinheiten (für beide werden in der Genehmigungspraxis häufig sinnfreie Abweichungsanträge gefordert, ansonsten gelte der gesamte Antrag als unvollständig und damit nicht prüffähig) sei auf § 33 BayBO hingewiesen:

„Abweichend von Satz 1 genügt ein Rettungsweg aus Geschossen ohne Aufenthaltsräume, 2. bei zu ebener Erde liegenden Geschossen bis 400 m^2, wenn dieser aus der Nutzungseinheit unmittelbar ins Freie führt; Art. 34 Abs. 3 Satz 4 gilt entsprechend“.

Alternativ verweisen wir auf § 33 Abs 3 Pkt. 3 BO NRW *„Für zu ebener Erde liegende Räume, die einen unmittelbaren Ausgang ins Freie haben, der von jeder Stelle des Raumes in höchstens 15 m Entfernung erreichbar ist.*

Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.

Brunnenstr 156
10115 Berlin
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103
info@divb.org
www.divb.org

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:
Annette von Hagel
Reinhard Eberl-Pacan
Carsten Wege
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B
Kreditinstitut:
Berliner Sparkasse
IBAN:
DE50 1005 0000 0190 9549 06
SWIFT-BIC: BELADEBEXXX
St.-Nr.: 27/640/61275

Alternativ verweisen wir auf die hessische Landesbauordnung:"[2] *Ein zweiter Rettungsweg ist für Nutzungseinheiten, die zu ebener Erde liegen, nicht erforderlich, wenn im Brandfall die Rettung über einen direkten Ausgang ins Freie möglich ist und wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen."*

Herleitung: So ist z. B. eine Rettung aus einem z.B. 400 m² großen Aufenthaltsraum über einen notwendigen Flur zu zwei notwendigen Treppenräumen in oberen Geschossen stets zulässig. Bei erdgeschossigen Nutzungen erfolgt eine direkte Rettung ins Freie – diese ist also immer sicherer – zumal eventuell verrauchte, notwendige Flure oder Treppenräume bei einem direkten Ausgang ins Freie entfallen. Für das EG sollten daher nicht höhere Anforderungen gelten als in den oberen Geschossen.

Zu § 60 Abs. 2 Verfahrensfreie Baumaßnahmen, Abbruchanzeige

Entwurf:
(2) Verfahrensfrei ist auch 1. die Änderung der Nutzung einer baulichen Anlage, wenn das ~~öffentliche Baurecht~~ städtebauliche Planungsrecht keine anderen und dieses Gesetz sowie die Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes keine weitergehenden Anforderungen an die neue Nutzung öffentliche Baurecht ~~weder andere noch weitergehende Anforderungen~~ stellen oder die Errichtung oder Änderung der baulichen Anlage nach Absatz 1 verfahrensfrei wäre.

Anmerkungen:
Das ist ein guter Ansatz. Hierzu verweisen wir jedoch auf unsere Anmerkungen zum § 65, zur Möglichkeit einer fast beliebigen Ausweitung der Anforderung weitergehender Nachweise für sonstige Gebäude, wie an einen Sonderbau.

Zu § 62 Sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen

Entwurf:
§ 62 Abs. 2 a Satz 1: Eine Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben bei Gebäuden ist auch dann genehmigungsfrei, wenn

1. Die Baumaßnahme im Anwendungsbereich des § 34 oder § 30 BauGB liegt und
2. die Voraussetzungen des Absatzes 2 Nrn. 2 bis 4 vorliegen.

[2]Absatz 1 Sätze 3 bis 5 gelten entsprechend

Anmerkungen:
Dieser Paragraf stellt eine große Vereinfachung des Verfahrens dar. Es stellt sich hierbei jedoch die Frage, warum sich die Baumaßnahme auf Anwendungsbereiche des § 34 BauGB beschränken, sollten doch Nutzungsänderungen von Dachgeschossen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB (§ 5-7 BauNVO) erst recht zulässig sein. Wir bitten die Formulierung „oder § 30 BauGB“ zu ergänzen.

Zu § 63 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Entwurf:
(1)1 Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wird durchgeführt für die genehmigungsbedürftige Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, mit Ausnahme von baulichen Anlagen, die nach Durchführung der Baumaßnahme Sonderbauten im Sinne des § 2 Abs. 5 sind […] 2 Bei Baumaßnahmen nach Satz 1 prüft die Bauaufsichtsbehörde die Bauvorlagen nur auf ihre Vereinbarkeit mit

1. dem städtebaulichen Planungsrecht,
2. den §§ 5 bis 7, ~~33 Abs. 2 Satz 3~~, § 41 Abs. 2 Satz 2 und den §§ 47 und 50,
3. den sonstigen Vorschriften des öffentlichen Rechts im Sinne des § 2 Abs. 17;

Anmerkungen:
Zu Punkt 1. Das ist eine sinnvolle Einschränkung.

Zu Punkt 2: Dieser Ansatz ist eine große Erleichterung, da hierdurch (eigentlich) keine Beteiligung von Brandschutzdienststellen und Brandschutzprüfer*Innen mehr erforderlich ist.

Zu Punkt 3: Die Bezeichnung „nur“ kann über diese Rückausnahme komplett unterlaufen werden.

So sind im Sinne des § 2 Abs 17 öffentliches Baurecht: „Die Vorschriften dieses Gesetzes, die Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes, das städtebauliche Planungsrecht und die sonstigen Vorschriften des öffentlichen Rechts, die Anforderungen an bauliche Anlagen, Bauprodukte oder Baumaßnahmen stellen oder die Bebaubarkeit von Grundstücken regeln“ – also eigentlich alles.

Eine nicht abschließende Aufzählung findet sich hierzu z. B. im 10. Kommentar zur NBauO unter den Vorbemerkungen unter Punkt b) in Form einer 4-seitigen Auflistung des sonstigen öffentlichen Baurechts („Baunebenrecht“) – was im Ergebnis Tür und Tor für „Gutachteritis“ und weitergehende Anforderungen eröffnet.

Zur Möglichkeit einer fast beliebigen Ausweitung der Forderung weitergehender Nachweise für sonstige Gebäude, wie an einen Sonderbau verweisen wir auf unsere Anmerkungen zum § 65.
Vorschläge:

Hier bedarf es weiterer Klarstellungen zum anzuwendenden Maßstab und den tatsächlichen Zuständigkeiten durch die oberste Fachaufsichtsbehörde, z. B im FAQ-Bereich oder in den Begründungen zur Novellierung der NBauO.

Zu § 65 Technische Nachweise, Typenprüfung – oder wie aus „sonstigen Gebäuden" Sonderbauten und Bauanträge „unvollständig" werden

Entwurf § 65 Abs. 4 Satz 2
2Die Tragwerksplanerin oder der Tragwerksplaner hat zu den nicht zu prüfenden Nachweisen nach Satz 1 eine Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde abzugeben, dass sie oder er diese erstellt hat.

Anmerkung zum Entwurf
Diese Ergänzung wird begrüßt. Deutlich gewichtiger sind jedoch Klarstellungen zum anzuwendenden Maßstab und zur Beteiligung nachrangiger Stellen unterhalb von Sonderbauten. So dient der Begriff „sonstige Gebäude" weiterhin als unerschöpfliche Quelle für immer weitergehende Nachforderungen von Nachweisen und zur Begründung fiktiver Unvollständigkeiten und Rücknahmefiktionen.

Denn während nach § 65 Abs. 3 Nr. 1 bei Wohngebäuden unterhalb der Gebäudeklasse 4 und 5 weder die Statik noch der Brandschutz geprüft werden müssen, sind diese (die in § 65 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 aufgezählten) Nachweise nach §§ 62 bis 64 schon zu prüfen:

a) die Statik betreffend (gem. § 65 Abs. 3 Nr. 3) bei „sonstigen Gebäuden", damit sogar schon für freistehende eingeschossige Gebäuden ab 200 m^2 Grundfläche – also fast immer.

b) den Brandschutz betreffend (gem. § 65 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1) bei „sonstigen Gebäuden", damit sogar schon für Gebäude der Gebäudeklasse 3.

Vor allem aber dient eine sehr weite Auslegung des Begriffs „sonstige Gebäude" nicht selten zur Begründung einer massenhaften Beteiligung von TÖB (Brandschutzprüfer, Brandschutzdienststellen, Grünflächenamt, Tiefbauamt, Wasserversorger, etc.) weit unterhalb der Sonderbauten.

Die Darlegung des hierbei zumeist verwendeten „Bypass-Verfahrens" war daher schon Inhalt diverser Anfragen an den FAQ-Bereich Ihres Ministeriums und verschiedener Veröffentlichungen, so z. B.:

- Im Schreiben der „AG Brandschutz im Dialog" an Ihr MW vom 18.01.2020, mit 24 Fallbeispielen [15] und Anfragen an den FAQ-Bereich Ihres Ministeriums vom 24.01.2023 [6], vom 15.03.2023 [7] und vom 19.10.2023 [8].

- In „Mythen des Brandschutzes – Brandschutzdienststellen entscheiden über Belange des vorbeugenden Brandschutzes“ (Beispiel Hannover) [16]

Das „Bypass-Verfahren“ betrifft selbst allerkleinste Projekte, wie z. B.:

- einen Mieterwechsel in einem bestehenden Kiosk (Onkel Ollis Kiosk Hannover) [17]
- oder eine Umnutzung zu einem 80m² erdgeschossigen Hofladen (Beispiel Arnum) [18].

Zur Aussichtslosigkeit „sonstige Gebäude“ in Niedersachsen jemals genehmigt zu bekommen, verweisen wir auf das aktuelle Beispiel eines abgelehnten separat gegründeten, 150 m^2 großen erdgeschossigen Yoga-Raums im Beispiel 6 (Beispiel LK Verden) in **Anlage 5**.

Und so waren es darüber hinaus vor allem ausufernde Anforderungen (von Brandschutzdienststellen nach Brandverhütungsschauen in Universitäten) Anlass der Befassung der „Interministeriellen Arbeitsgruppe Brandschutz im Bestand“ [19] und des „Normenkontrollrates B-W“ [3] mit dieser Thematik, siehe Artikel in der Stuttgarter Zeitung vom 07.12.2017 [20].

Unterscheidung von Standardbauten, sonstigen Gebäuden und Sonderbauten nach Maßgabe der MBO

Definitionen hierzu finden sich in „Grundsätze zur Auslegung des § 14 MBO der Fachkommission Bauaufsicht der Bauministerkonferenz (ARGEBAU) abgestimmt mit dem AK Grundsatzfragen und dem AK VB/G der AGBF (16./17.10.2008) [10].

„Zu unterscheiden sind Sonderbauten, also Gebäude, die einen der Tatbestände des § 2 Abs. 4 Nrn. 1 bis 18 MBO-2002 erfüllen und sonstige Gebäude (im Weiteren "Standardbauten" genannt)“.

Nach der MBO ergeben sich durch Einführung des Begriffes „sonstige Gebäude“ somit keine Anforderungen wie an Sonderbauten. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass sonstige Gebäude als Standardbauten ausschließlich am Maßstab der Schutzziele der NBauO zu bewerten sind. Ein Rosinenpicken, aus Sicht der Bauherr*Innen eher ein Zitronenpflücken, nach SonderbauVO ist demnach unzulässig.

Somit sind für „sonstige Gebäude“, wie bei Standardbauten, lediglich Unterlagen nach § 15 Abs.1 BauVorlVO einzureichen. Nach Prüfung dieser Unterlagen durch die Bauaufsicht ist bei Erfüllung der materiellen Anforderungen eine Genehmigung zu erteilen – ohne weitergehende Anforderungen.

Messen mit zweierlei Maß

Doch oft dient der Begriff „sonstige Gebäude“ zur Erfindung „kleiner Sonderbauten“ (kein geregelter Begriff des Baurechts) und damit zur massenhaften Beteiligung von TÖB, BSP und BDS. Diese fordern, ohne hierfür je zur Haftung herangezogen werden zu können, dann oftmals

sehr wohl Nachweise nach § 15 Abs. 2 BauVorlVO, wie an einen Sonderbau und darüber hinaus selbst zu beantragende Anpassungen sogar für den nicht antragsgegenständlichen Bereich.

Problematisch werden diese Handhabungen, diese „Bypass-Verfahren“, wenn:

- Bauämter bis zu einer „Einigung“ auf Zeit spielen, den Bauantrag ruhen lassen und wider besseres Wissen auf die vermeintliche Zuständigkeit der TÖB verweisen.
- im Falle eines Widerspruchs der komplette Bauantrag als „unvollständig“ deklariert wird und auf die Rücknahmefiktion verwiesen wird, also die Behauptung die jeweiligen Bauherr*Innen hätten selbst den Bauantrag zurückgezogen, obwohl diese händeringend auf eine Genehmigung warten.

Dabei sind die beteiligten TÖB oftmals selbst die Handlungsstörer, welche Ihrer Pflicht nicht nachkommen und laufende Genehmigungsverfahren dazu verwenden, diese von Bauherr*Innen einzufordern. So liegt z. B. die Pflicht zur Bereitstellung der Grundversorgung von Löschwasser im Innenbereich unstrittig bei der Gemeinde, damit nicht im Einflussbereich der Bauherr*Innen und braucht (kann) unterhalb von Sonderbauten nicht nachgewiesen werden [18]

Es geht auch ohne Bauaufsicht
In derartigen Fällen fordern TÖB, BSP und BSD unter kompletter Umgehung der Bauaufsicht, sogar für den genehmigten Bestand Anpassungen an das heutige Baurecht, Nachweise zum Löschwasser, bis hin zu völlig sinnfreien Feuerwehrplänen, was ohne angreifbaren Verwaltungsakt dem Tatbestand einer Nötigung, zumindest aber einer Amtsanmaßung gefährlich nahekommt, siehe Beispiele in **Anlage 5**.

Durch die o. a. Ausweitung der vermeintlich erforderlichen Nachweise wie an einen Sonderbau und die Beteiligung von TÖB unterhalb von Sonderbauten wird somit aus jedem noch so einfachen Verfahren ein kompliziertes Verfahren, jenseits der Prinzipien unserer Rechtsstaatlichkeit, nach der jeder Verwaltungsakt (den es hier formal gar nicht gibt) angreifbar sein muss.

Viele Bauvorhaben wurden daher schon aufgegeben, bezahlbarer Wohnraum entsteht so nicht.

Vorschlag 1: Zur Vereinfachung der Antragsverfahren in Anlehnung an die MBO

Umsetzung der Vorgaben analog MBauO § 66 Abs. 2 Bautechnische Nachweise:

(2) 1 Bei 1. Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3, 2. sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, muss der Standsicherheitsnachweis von einem Bauingenieur oder einem Architekten mit einer mindestens dreijährigen Berufserfahrung in der Tragwerksplanung erstellt sein, der in einer von … zu führenden Liste eingetragen ist. 2 Auch bei anderen Bauvorhaben darf der Standsicherheitsnachweis von einem Tragwerksplaner nach Satz 1 erstellt werden.

3 Bei Bauvorhaben der Gebäudeklasse 4, ausgenommen Sonderbauten sowie Mittel- und Großgaragen im Sinne der Verordnung nach § 85 Abs. 1 Nr. 3, muss der Brandschutznachweis erstellt sein von:

1. einem für das Bauvorhaben Bauvorlageberechtigten, der die erforderlichen Kenntnisse des Brandschutzes nachgewiesen hat,

2. a) einem Angehörigen der Fachrichtung Architektur, Hochbau, Bauingenieurwesen oder eines Studiengangs mit Schwerpunkt Brandschutz, der ein Studium an einer deutschen Hochschule oder ein gleichwertiges Studium an einer ausländischen Hochschule abgeschlossen hat, oder

b) einem Absolventen einer Ausbildung für mindestens den gehobenen feuerwehrtechnischen Dienst, etc.

3. Einem [Prüfingenieur/Prüfsachverständigen] für Brandschutz, der in einer von … zu führenden Liste eingetragen ist. 4 Auch bei anderen Bauvorhaben darf der Brandschutznachweis von einem Brandschutzplaner nach Satz 3 erstellt werden. Etc.

Abs. 3: Bei 1. Sonderbauten, 2. Mittel- und Großgaragen im Sinne der Verordnung nach § 85 Abs. 1 Nr. 3, 3. Gebäuden der Gebäudeklasse 5, muss der Brandschutznachweis [bauaufsichtlich geprüft/durch einen Prüfsachverständigen] bescheinigt sein.

Für die den Brandschutz betreffenden Bautechnischen Nachweise ist dabei in übergeordneter Rolle zu klären, ob zeitnah die Funktion des/der Prüfingenieurs/in Brandschutz geschaffen wird, wie dies in der Überzahl der Bundesländer bereits erfolgt ist und was sicherlich viel zur Entlastung der Bauämter beitragen wird. Danach richtend wären die betreffenden Vorgaben anzupassen.

Vorschlag 2: Zur Vereinfachung von Bauantragsverfahren in Anlehnung an die Bremer BO

So könnte der § 65 weiter geöffnet werden z. B. in Anlehnung an § 66 BremLBO:

5) Außer in den Fällen der Absätze 3 und 4 werden bautechnische Nachweise nicht geprüft; § 67 bleibt unberührt. Darüber hinaus kann die Bauaufsichtsbehörde bei Vorhaben mit geringem Risikopotenzial und untergeordneter Bedeutung auf eine ansonsten nach Absatz 3 oder 4 erforderliche bauaufsichtliche Prüfung der bautechnischen Nachweise verzichten.
Allein hierdurch wäre dann z. B. die Prüfung für den Anbau einer Eingangsüberdachung (100 m²) an einem Sonderbau bei entsprechender Erläuterung prüffrei – bei der derzeitigen Gutachteritis eine Raketenwissenschaft mit ungewissem Ausgang.

Vorschlag 3 – Einschränkung der Beteiligung nachrangiger Stellen unterhalb von Sonderbauten, strikte Trennung der Verwaltungsakte

Da es sich zumeist um Fragen der Auslegung handelt, wären auch hier Klarstellung durch die oberste Bauaufsichtsbehörde zum anzuwendenden Maßstab und den tatsächlichen

Zuständigkeiten sehr hilfreich. Im Rahmen der Novellierung 2023 besteht daher die große Chance über

a) Ihre Begründung zur anstehenden Novellierung, als auch
b) innerhalb des öffentlichen FAQ-Bereich Ihres Ministeriums

direkt auf die Kommunen einzuwirken – erfüllen diese doch nach § 6 Abs. 2 des Niedersächsisches Kommunalerfassungsgesetz (NKomVG) die Ihnen übertragenen Aufgaben im übertragenen Wirkungskreis – nach Weisung der Fachaufsichtsbehörden.

Siehe **Anlage 2:** Vorschlag für mehr Rechtsklarheit im Genehmigungsverfahren und **Anlage 3:** Vorschlag zur Beseitigung überbordender Bürokratie.

Zu § 66 NBauO

Entwurf:
(1) 1Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn diese unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen nach § 3 Abs. 1 vereinbar sind.

2Unter den Voraussetzungen des Satzes 1 sind Abweichungen zuzulassen

1. *bei Nutzungsänderungen,*
2. *bei Baumaßnahmen, die der Modernisierung, dem Ausbau oder dem Erhalt bestehender Gebäude dienen,*
3. *Zur praktischen Erprobung neuer Bau- und Wohnformen im Wohnungsbau.*

3Es ist anzugeben, von welchen Vorschriften und in welchem Umfang eine Abweichung zu- gelassen wird. 3 4§ 83 Abs. 1 Satz 3 unberührt.

Anmerkungen:

Zu Abs. 1 Satz 1:
Die Bauaufsichtsbehörde „kann“ Abweichungen […] zulassen, fällt hinter der geplanten Novellierung der MBO mit der Einführung des Begriffs „soll“ weit zurück und betrifft nicht nur Standardbauten, sondern auch Sonderbauten.

So wurde schon im 10 Kommentar zur NBauO [21] zum § 66 in Rdn. 1 hervorgehoben, *dass der Gesetzgeber durch die allgemein und abstrakt gehaltenen gesetzlichen Regelungen gezwungen sei, typisierend zu formulieren. Als Korrektiv sei die die Möglichkeit der Abweichung im Einzelfall geschaffen worden (BVerwG 16.5.1991 - 4 C 17.90 -, BVerwGE 88, 191/194 ff.) Rdn 3: Mit dieser Aussage wird eine stärkere Flexibilisierung angestrebt: Das Schutzziel der jeweiligen Norm steht im Vordergrund und dabei soll das materielle Bauordnungsrecht vollzugstauglicher gestaltet werden können.*

Zu Abs. 2. Punkt 1:
Der Begriff „Nutzungsänderungen“ (für Standard- und Sonderbauten) wird ausdrücklich begrüßt. Durch die Pflicht der Erteilung von Abweichungen sind etliche Erleichterungen zu erwarten, vor allem im Umgang mit dem Bestand (Schnittstellenproblematik).

Zu Abs. 2. Punkt 2.
Der Begriff „Ausbau“ wird ausdrücklich begrüßt, gerade für die Schnittstellenproblematik wie den Aufbau neuer Bauteile auf Bestandsbauteile sind zu erteilende Abweichungen das adäquate Mittel.

Ausnahme: Für reine Modernisierungsmaßnahmen oder Maßnahmen zum Erhalt bestehender Gebäude, besteht und bestand noch nie die Notwendigkeit zur Erteilung von Abweichungen. Diese Maßnahmen lagen und liegen schon immer in der Betreiberverantwortung des Nutzers, zu messen am Maßstab des zum Zeitpunkt der (legalen) Errichtung gültigen Baurechts (Bestandschutz). Derartige Maßnahmen sind somit nicht antragsgegenständlich und bedürfen daher auch keiner Zulassung einer Abweichung.

Zu Punkt 3: Das ist ein guter Ansatz für experimentelles Bauen.

Änderungsvorschlag, in Anlehnung an die MBO (Entwurf)
1Die Bauaufsichtsbehörde ~~kann~~ soll Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen.

Begründungen:
1. Unser Schreiben zur Anhörung zur Novellierung der MBO vom 24.05,2023 zum § 66 [22].
2. Zur Notwendigkeit weiterer Differenzierungen der einzelner Verfahrensschritte verweisen wir auf die Begründungen zum „Entscheidungsbaum“, der Ihnen im zweiten offenen Brief des DIvB an die ARGEBAU vom 28.06.2023 vorliegt [23].

Siehe auch **Anlage 2:** Vorschlag für mehr Rechtsklarheit im Genehmigungsverfahren und **Anlage 3:** Vorschlag zur disruptiven Beseitigung überbordender Bürokratie.

Zu § 69 Abs. 2 NBauO (Rücknahmefiktion)

Entwurf:
2) 1Die Bauaufsichtsbehörde hat den Bauantrag binnen drei Wochen nach Eingang auf seine Vollständigkeit zu überprüfen (Vorprüfung). 2 ~~Sind~~ Wird im Rahmen der Vorprüfung festgestellt, dass der Bauantrag oder die Bauvorlagen unvollständig sind oder sonstige erhebliche Mängel ~~auf~~ aufweisen, so fordert die Bauaufsichtsbehörde die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. 3Werden die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, so gilt der Antrag drei Wochen nach Ablauf der Frist als zurückgenommen; die Frist kann auf schriftlichen oder elektronischen Antrag um bis zu drei Wochen verlängert werden. 4Wird bei der Bearbeitung des Bauantrags festgestellt, dass zur Prüfung weitere Unterlagen, insbesondere fachliche Gutachten, erforderlich werden, so können diese durch die Bauaufsichtsbehörde nachgefordert werden. 5 Entspricht die Baumaßnahme nicht dem öffentlichen Baurecht oder wird die Einhaltung des öffentlichen Baurechts nicht nachgewiesen, so ist der dazu gestellte Bauantrag abzulehnen.

Anmerkungen zur Rücknahmefiktion
Durch die Beibehaltung des „scharfen Schwertes der Rücknahmefiktion“ (Zitat Simon Biederbeck, Leiter der hannoverschen Bauordnung), also der Möglichkeit das Kind (gemäß § 69 Abs. 2 Satz 3) jederzeit mit dem Bade ausschütten, führen selbst behauptete Unvollständigkeiten dazu, Bauwillige dazu zu nötigen, selbst unberechtigt vorgebrachte Anforderungen/Wünsche selbst zu beantragen. Ansonsten gälte der Bauantrag als von Bauherr*Innen selbst zurückgenommen, obwohl diese händeringend auf eine Genehmigung warten.

Siehe auch Anmerkungen zu § 65 mit Anforderungen wie an einen Sonderbau.

Derartige Rücknahmefiktionen erfolgen i.d.R. außerhalb des hierfür vorgesehenen Verfahrens, ohne angreifbaren Verwaltungsakt, ohne die Möglichkeit hiergegen Rechtsmittel einzulegen und damit zum sicheren Aus jedes noch so ambitionierten Projektes, somit weit außerhalb unserer Prinzipien der Rechtsstaatlichkeit.

Und so darf die Wirksamkeit des neuen § 69 Satz 5 angezweifelt werden, da Ablehnungen (eigentlich eine Selbstverständlichkeit nach § 39 Abs. 1 VwVfG), für Rücknahmefiktionen von der Bauaufsichtsbehörde lediglich begründet werden „kann“, aber nicht „muss“, wie aus Ihrer Begründung zur geplanten Novellierung zu entnehmen ist.

Argumente für eine erforderliche Begründung von Rücknahmefiktionen (Simon Biederbeck)
Zur rechtlichen Einordnung der Rücknahmefiktion verweisen wir auf Aussagen von Herrn Biederbeck beim Seminar für den vhw vom 27.01.2022:

„Werden fehlende Unterlagen nachgereicht, sind aber (grob) mangelhaft, so löst dieses keine Rücknahmefiktion aus. Diese bezieht sich nur auf Vorprüfung gem. S. 1 also Vollständigkeit und andere erhebliche Mängel, z. B. Formalien des § 3a.

Letztendlich geht es bei der Vorprüfung nur um die Prüfung der Formalien/Überschriften, also um die Prüfung ob ein Lageplan, Nachweis etc. formal vorliegt oder nicht.

Vorzugswürdig: Klarstellender Bescheid (feststellender Verwaltungsakt) des BGV durch gesetzliche Rücknahme kraft Gesetzes beendet wurde. Grund: Wenn UBAB unberechtigt Unterlagen nachfordert muss wegen Art 19 Abs. 4 GG Rechtsschutz möglich sein, da dann Voraussetzungen Rücknahmefiktion nicht vorlagen. Deshalb muss WS-Verfahren möglich sein.

Diese Rechtsauffassung entspricht zu 100 Prozent der Auffassung der AG Umbauordnung des DIvB, es hält sich jedoch (auch in Hannover) keiner daran. Und so wählen viele Verwaltungen weiterhin den vermeidlichen einfachen Weg der Rücknahmefiktion ohne jegliche Begründung und ohne angreifbaren Verwaltungsakt – einfach, weil sie mit der Rücknahmefiktion jede (noch so übertriebenen) Nachforderung abnötigen können, ohne Konsequenzen befürchten zu müssen – weit außerhalb der Prinzipien unserer Rechtsstaatlichkeit.

Zusammenfassung:
Die Rücknahmefiktion gemäß § 69 Abs. 2 Satz 1 i. V. mit § 39 Abs. 2 VwVfG führt häufig dazu , dass Bauherr*Innen gegen ihren Willen sogar für den nicht antragsgegenständlichen Bereich Anpassungswünsche der Bauaufsicht und TÖB selbst beantragen müssen. Dies geschieht außerhalb des hierfür vorgesehenen Verfahrens, in Umkehrung der Beweislast, ohne Entschädigung, ohne Rechtsmittelbelehrung und ohne die Möglichkeit, dies gerichtlich klären zu können.

Diese „kalte Enteignung“ widerspricht Artikel 14 des Grundgesetzes und den rechtsstaatlichen Prinzipien. Die Androhung der Rücknahmefiktion (durch Bauherr*Innen) zieht Bauantragsverfahren unnötig in die Länge und verhindert seit Jahren jeglichen Diskurs über die Sinnhaftigkeit dieses „kalten Anpassungsverlangens“.

Vorschlag 1: Einfügen des Wortes „formell“
„Wird im Rahmen der Vorprüfung festgestellt, dass der Bauantrag oder die Bauvorlagen formell unvollständig sind oder sonstige erhebliche formelle Mängel aufweisen…“

Begründung:
Zur Begründung verweisen wir auf das Ihnen vorliegende Schreiben des DIvB an die ARGEBAU zur Novellierung der MBO vom 25.05.2023, mit Anmerkungen auf Seite 4 und 5 zum § 69 MBO, was sinngemäß auch für die Novellierung des § 69 Abs. der NBauO gilt [22]. Hier ein Auszug:

„Gemäß des Kommentars zum § 69 Absatz 2 der Musterbauordnung (MBO) von 2002 war es der politische Wille der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Planungsrecht (ARGEBAU), das Verfahren "klarer und vollzugsfreundlicher" zu gestalten, um dem „Grundgedanken der verstärkten Eigenverantwortung des Bauherrn Rechnung zu tragen“.

Jedoch gibt es in der Praxis regelmäßig dann Probleme, wenn behauptete materielle Mängel oder Unvollständigkeiten als Grund für die Annahme einer Rücknahmefiktion dienen. Dadurch werden Bauherr*Innen um jeglichen Verwaltungsakt betrogen.

Insbesondere die sehr allgemein gehaltene Formulierung *„Ist der Bauantrag unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel auf“* lässt den Baubehörden viel Interpretationsspielraum. Durch die Tatsache, dass der Antrag als zurückgenommen gilt, entziehen sich derartige Rücknahmefiktionen schon seit Jahren dem rechtsstaatlichen Prinzip, wonach sich jeder Verwaltungsakt gerichtlich überprüfen lassen muss.

Die Möglichkeit, das Kind jederzeit mit dem Bade auszuschütten, stellt für Bauherr*Innen regelmäßig das Worst-Case-Szenario dar. Dies ist nicht selten verbunden mit der Maßgabe, materielle Wünsche nachrangiger Stellen selbst zu beantragen, gemäß dem Bypass- bzw. auflagenfreien Verfahren, gemäß § 39 (2) VwVfG.

Daher bedarf es einer Präzisierung des anzuwendenden formalen Prüfmaßstabs gemäß der Bauvorlagenverordnung (BauVorlVO) des jeweiligen Bundeslandes.

Die nachfolgende Prüfung, ob die eingereichten Unterlagen dem materiellen Baurecht entsprechen, ob den Abweichungsanträgen (insbesondere bei Bestandsbauten) stattgegeben wird, ob Ablehnungsbescheide erlassen oder Auflagen festgesetzt werden, stellt einen wesentlichen Prüfungsumfang im weiteren Verfahren dar. Der Bauherr erhielte dann zumindest eine Eingangsbestätigung, wodurch die erforderlichen Verwaltungsakte angreifbar wären und somit (wieder) unseren rechtsstaatlichen Prinzipien entsprächen.

Beispiele häufig behaupteter Mängel und Unvollständigkeit, die zur Ablehnung der weiteren Bearbeitung führen:

- Es fehle die Beantragung der von Brandschutzdienststellen vorgetragenen Wünsche.
- Es fehle der Löschwassernachweis (Aufgabe der Gemeinde.)
- Es fehle die Beantragung von Außentreppen ab 10 Personen (im Baurecht nicht verankert).
- Es fehle der Nachweis der statischen Aussteifung von Bestands-Brandmauern in F60/F90A+M.
- Es fehle die exakte Festlegung auf eine Ausführungsart.
- ...

Der eleganteste Zirkelschluss: *Solange im genehmigten Bestandsgebäude – selbst für Bestandsbauteile wie z. B. eine Brandmauer im nicht antragsgegenständlichen Bereich – der Nachweis einer Aus-steifung gemäß Neubaustandard fehlt, kann über die vorliegenden Abweichungsanträge (also der Abweichung von dieser Forderung) nicht entschieden werden. Der Bauantrag ist daher nicht vollständig und es gilt die Rücknahmefiktion.*

Vorschlag 2: Klarstellungen durch die Oberste Bauaufsicht:
Um die Verwaltung mit ihren Ermessensentscheidungen nicht weiterhin im Regen stehen zu lassen, und BauherrInnen Kriterien an die Hand zu geben, nach welchen öffentlich zugänglichen Maßgaben Bauanträge zu genehmigen seien, wären Klarstellungen im FAQ-Bereich Ihres Ministeriums über die tatschlichen Zuständigkeiten und die Bedingung der Zulässigkeit von „Rücknahmefiktionen" von unschätzbarem Wert.

Denn erst wenn Verwaltungsakte nach Prüfung der materiellen Übereinstimmung mit dem Baurecht zwingend mit Begründungen nach § 39 Abs. 1 der VwVfG zu versehen wären, brauchten sich Gerichte nicht mehr an behaupteten „Fiktionen" verschleißen, sondern könnten (wieder) über inhaltliche Fragen entscheiden. Die mehr als drei Jahre dauernden Verfahren brächten dann zumindest für künftige Fälle Rechtsklarheit für die Auslegung der Gesetzestexte.

Darüber hinaus würden auch TÖB daran gehindert, auf Grundlage von „Bedenken" nach eigenen subjektiven Maßstäben weiterhin rechtsfortbildend tätig zu werden – dieses sollte der Legislative vorbehalten bleiben.

Zu § 70 a „Genehmigungsfiktion"

Dieser Ansatz einer Genehmigungsfiktion ist großartig, kann aber schon über Abs. 1 Satz 4 durch Anforderung „weiterer Unterlagen" insbesondere durch fachliche Gutachten, durch die schon beschriebene „Gutachteritis" mit Rückverweis auf § 69 Abs. 2 Satz 4 jederzeit unterlaufen werden.

Wichtig ist daher vor allem ein Recht auf einen Eingangsstempel, also der Bestätigung, dass formell alle Unterlagen vorliegen, damit die Uhr für die politisch gewollte Genehmigungsfiktion jemals anfängt zu laufen, zumal die dann folgenden drei Monate für noch zu klärende Einzelfragen sicherlich ausreichend bemessen sind.

Darüber hinaus stellt sich unterhalb von Sonderbauten die viel grundsätzlichere Frage, warum fachliche Gutachten unterhalb von Sonderbauten überhaupt erforderlich sind, geht es doch nur um den Abgleich des Bauantrages mit den materiellen Anforderungen der NBauO – eine Aufgabe, die im ureigensten Bereich der Bauaufsicht liegt.

Richtig bedenklich werden gutachterliche Äußerungen von Brandschutzdienststellen und TÖB, wenn diese sogar im vereinfachten Verfahren von der Bauaufsicht ungeprüft 1:1 in die Genehmigung übernommen und so zum Verwaltungshandeln werden. Dies ist umso unverständlicher, da es von Seiten der oberen, bzw. obersten Bauaufsicht schon Klarstellungen gibt, an die sich jedoch nur wenige halten, so z.B. die:

Klarstellung der Bezirksregierung Braunschweig, Az. 310.24025 vom 26.02.1993 [24]

Zu den Aufgaben der BSP gehört nicht die Sachbearbeitung in der Bauaufsicht. Die Brandschutzprüfer sind nur zu beteiligen bei [...] baulichen Anlagen und Räumen besonderer Art und Nutzung (§ 51 NBauO), soweit nicht die Brandschutzvorschriften in speziellen Vorschriften abschließend geregelt sind (z.B. VStättVO oder BASchuR). Die Stellungsnahmeersuche müssen konkrete Fragen erhalten.

Erlass des niedersächsischen Ministeriums für Inneres und Sport. Az. 22.10-13120, vom 07.03.2007 [25]

„Die Brandschutzprüferinnen, Brandschutzprüfe und Abteilungen Vorbeugender Brandschutz der Berufsfeuerwehren (Brandschutzdienststellen) sollten nur in schwierigen Fragen des vorbeugenden Brandschutzes Stellungnahmen erstellen".

Klarstellung des niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz vom 24.02.2020 [26]

„Es ist nicht Aufgabe der Brandschutzprüferinnen und Brandschutzprüfer bzw. der für die Brandverhütungsschau bestellten Beschäftigten der Berufsfeuerwehren (Brandschutzdienststellen), für Bauaufsichtsbehörden, die nicht ausreichend mit geeigneten Fachkräften besetzt sind, die Beurteilung der bauordnungsrechtlichen Brandschutzfragen zu übernehmen"].

„Die Stellungnahmen der Brandschutzdienststellen im Baugenehmigungsverfahren sind gutachterliche Äußerungen einer sachverständigen Stelle. Über die Berücksichtigung von Anregungen und Bedenken der Brandschutzdienststellen und über vorgeschlagene Bedingungen oder Auflagen für die Baugenehmigung entscheiden daher die Bauaufsichtsbehörden. Diese tragen auch die Verantwortung dafür, dass für Bedingungen und Auflagen eine hinreichende Rechtsgrundlage vorhanden ist."

Dieses war auch schon Inhalt des Schreibens der „AG Brandschutz im Dialog" an den FAQ-Bereich Ihres Ministeriums vom 23.01.2023 mit der Bitte, nun auch noch die Verwaltung mit ins Boot zu holen – leider ohne Antwort.

Vorschlag zur disruptiven Vereinfachung der Bauantragsverfahren bei Standardbauten
Öffentliche Klarstellung im FAQ-Bereich Ihres Ministeriums, bezüglich der im Bauantragsverfahren nicht zu beteiligenden Stellen und der für „sonstige Gebäude“ anzuwendenden Bauvorlagen gem. § 15 Abs. 1 BauVorlVO (da kein Sonderbau) – zur unabdingbaren Einheit des Verwaltungshandelns, insbesondere:

a) Beurteilung der Genehmigung nur durch die unterzeichnende Sachbearbeitung nach Maßgabe der materiellen Anforderungen der NBauO.
b) Keine Beteiligung von TÖB den vorbeugenden Brandschutz betreffend.
c) Beteiligungen nur zu konkreten Fragen und nur den bekämpfenden Brandschutz betreffend.
d) Keine Zulässigkeit von Nachweisforderungen nach § 15 Abs. 2 BauVorlVO, da es sich nicht um Sonderbauten handelt.

Übersichten hierzu finden Sie in der **Anlage 2**: Vorschlag für mehr Rechtsklarheit im Genehmigungsverfahren und der **Anlage 3**: Vorschlag zur disruptiven Beseitigung überbordender Bürokratie.

Zu § 85 Abs. 3– Anforderungen an bestehende und genehmigte bauliche Anlagen

(3) Soweit bauliche Anlagen an die Vorschriften dieses Gesetzes anzupassen sind, können nach bisherigem Recht erteilte Baugenehmigungen ohne Entschädigung widerrufen werden. Dies gilt sinngemäß für Bauvorbescheide und Bauanzeigen.

Wie dem FAQ-Bereich Ihres Ministeriums schon mehrfach erläutert [6], [7], [8] besteht hier dringender Nachbesserungsbedarf, da selbst legal erteilte Baugenehmigungen durch diese Setzung ohne Entschädigung widerrufen werden können. Auch dieser Paragraf ist bundesweit einmalig, trägt wenig zur Mäßigung bei und steht gegen Art. 14 des Grundgesetzes, der eine Entschädigung impliziert.

Als Übersicht verweisen wir hierzu auf **Anlage 7** „Matrix über alle Bundesländer zum § 85.pdf“, mit Darstellung der Ausreißer-Rolle Niedersachsens für den Umgang mit genehmigtem Bestand.

Zusammenfassung:
Nach Treu und Glauben genießen vormals genehmigte und legal errichtete Gebäude nach Art. 14 GG Bestandschutz. Nur beim Nachweis einer dauerhaft konkreten Gefahr können im Rahmen eines (separaten) Anpassungsverlangens unter Berücksichtigung der mildesten Mittel Anpassungen gefordert werden, diese sind nach § 39 Abs. 1 VwVfG stets zu begründen. Anpassungsverlangen für Maßnahmen an Bauwerken, die das zum Zeitpunkt der Errichtung geltende Baurecht einhalten, sind nach Art. 14 GG zu entschädigen.

Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.

Brunnenstr 156
10115 Berlin
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103
info@divb.org
www.divb.org

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:
Annette von Hagel
Reinhard Eberl-Pacan
Carsten Wege
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B
Kreditinstitut:
Berliner Sparkasse
IBAN:
DE50 1005 0000 0190 9549 06
SWIFT-BIC: BELADEBEXXX
St.-Nr.: 27/640/61275

Nutzen:
Allein schon das Trennen der Verwaltungsakte und die zwingende Begründung von Anpassungsverlangen nach § 39 Abs. 1 VwVfG, unter Darlegung der mildesten Mittel sollte viele Übertreibungen die den Baugenehmigungen derzeit „beigemischt" wurden deutlich reduzieren – zumal diese dann wieder, außerhalb des zeitkritischen Bauantragsverfahren, separat angreifbar wären – ohne das eigentliche Bauvorhaben hierdurch weiterhin zu verzögern.

Vorschlag 1: Änderungsvorschlag:
Ersatzlose Streichung dieses Absatzes, da mit dem Grundgesetz nicht vereinbar.

Vorschlag 2: Klarstellungen zur Notwendigkeit der Trennung der Verwaltungsakte durch Ihr Ministerium:

Anpassungsverlangen sind separate Verwaltungsakte, die nicht als Bedingung in Baugenehmigungen eingebracht werden dürfen, sie bedürfen immer des Nachweises einer dauerhaft konkreten Gefahr. Sie sind von der Genehmigung eines Bauantrages als eigener Verwaltungsakt klar abzugrenzen.

Zu § 85 a Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen

Zu § 85 Abs. 1: Dieser Ansatz, dass an neue und vorhandene Bauteile keine höheren Anforderungen gestellt werden „als sie im Bestand erfüllt sind", ist großartig und stellt einen disruptiven Umgang mit dem Bestand dar.

Kritisch sehen wir jedoch den allgemeinen Rückverweise in
§ 85 Abs. 3: Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat im Fall des Absatzes 1 in den Bauvorlagen darzustellen, inwieweit die sonstigen Anforderungen dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften nicht eingehalten werden.
§ 85 Abs. 4: Die Bauaufsichtsbehörde kann bei erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit zusätzliche Anforderungen stellen.

Wie schon zum § 65 eingehend erläutert, bedarf es von Seiten des Gesetzgebers auch an dieser Stelle weiterer Differenzierungen, was mit „sonstigen Anforderungen" gemeint sei, z. B einer Unterscheidung zwischen wesentlichen Anforderungen (Bespiel Brandschutz) und nicht wesentlichen Anforderungen (Beispiel Schallschutz).

Ansonsten eröffnet sich mit dieser Rückausnahme auf (letztendlich) sämtliche Gesetze Tür und Tor für die schon mehrfach benannte „Gutachteritis", also der Möglichkeit, die Fristen der politisch gewollten Genehmigungsfiktion mit immer neuen Nachweisanforderungen zu unterlaufen (welche im Bestand nicht immer normgerecht beizubringen sind) und im anderen Fall zu

behaupten, der Bauantrag sei unvollständig, es gelte die Rücknahmefiktion. Darüber hinaus muss klargestellt werden, dass bei Standardbauten, inkl. sonstiger Gebäude keine besonderen Anforderungen, wie an einen Sonderbau (siehe Anmerkungen zu § 65) gestellt werden dürfen.

Vor allem bedarf es weiterer Differenzierungen, was mit „erheblicher Gefahr“ unterhalb von Sonderbauten gemeint sei, zumal sich durch den ungebremsten Interpretationsspielraum schon jetzt existenzbedrohende Auswirkungen ergeben.

Zur unabdingbaren inhaltlichen Auseinandersetzung mit dem im Baurecht eingepreisten gesellschaftlich anerkannten allgemeinen Risikos (als anzuwendenden Maßstab) verweisen wir insbesondere auf die Veröffentlichungen: „Mythen des Brandschutzes – Brandschutzkonzepte müssen jedes Risiko ausschließen“ (Hannover) [27] und „Mythen des Brandschutzes – Jede Nutzungsänderung erhöht das Risiko“, in dem exemplarisch ein hannoverscher Kiosk (Onkel Ollis Kiosk) schon aufgrund eines 11 Jahre zurückliegenden Mieterwechsels eine Nutzungsuntersagung mit sofortigen Vollzug erhielt [17], siehe auch aktuelle Beispiele in **Anlage 5**.

Vorschlag: Klarstellung „wesentlicher Anforderungen“ durch die oberste Bauaufsichtsbehörde

Wir bitten die Begriffe „wesentliche Anforderungen“ und „erhebliche Gefahren“ im öffentlich zugänglichen FAQ-Bereich Ihres Ministeriums und/oder in der Kommentierung zur Novellierung näher zu spezifizieren.

Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.

Brunnenstr 156
10115 Berlin
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103
info@divb.org
www.divb.org

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:
Annette von Hagel
Reinhard Eberl-Pacan
Carsten Wege
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B
Kreditinstitut:
Berliner Sparkasse
IBAN:
DE50 1005 0000 0190 9549 06
SWIFT-BIC: BELADEBEXXX
St.-Nr.: 27/640/61275

Anlage 2: Vorschlag für mehr Rechtsklarheit im Genehmigungsverfahren

Entscheidungsbaum der AG Umbauordnung des DIVB:

Der Entscheidungsbaum weist auf schon vorhandene Ermessensspielräume hin und zeigt, dass es insbesondere zum Thema Abweichungen weiterer Spezifizierungen bedarf.



Quelle: Auf dem Weg zur Umbauordnung – Aufzeigen von Ermessenspielräumen. (Abraham)

Die gewählte hierarchische Herangehensweise im Umgang mit dem Bestand hat darüber hinaus den Vorteil, dass Entscheidungen auf der jeweils höheren Ebene die darunter subsumierten Entscheidungen oftmals hinfällig machen und somit das gesamte Verfahren straffen und vereinfachen.

Der Bestand, geschützt durch Art. 14 GG, erfährt durch diese Systematik die ihm gebührende angemessene Würdigung – als wichtiger Baustein zur Erreichung der durch die Bundesregierung geforderten Wohn- und Klimaschutzziele.

Anpassungsverlangen, bei Nachweis einer dauerhaft konkreten Gefahr und Darlegung der milderen Mittel, bleiben der Bauaufsicht hierbei unbenommen.

Nähere Erläuterungen hierzu finden sich im 2. Offenen Brief des DIvB an die ARGEBAU vom 28.06.2023 und liegt Ihrem Ministerium vor [23].

Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.

Brunnenstr 156
10115 Berlin
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103
info@divb.org
www.divb.org

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:
Annette von Hagel
Reinhard Eberl-Pacan
Carsten Wege
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B
Kreditinstitut:
Berliner Sparkasse
IBAN:
DE50 1005 0000 0190 9549 06
SWIFT-BIC: BELADEBEXXX
St.-Nr.: 27/640/61275

Anlage 3: Vorschlag zur Beseitigung überbordender Bürokratie – Teil 1

Genehmigungsfrei nach § 60 und § 61

1. Keine Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde.
2. Keine Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange (TÖB).

Sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen nach § 62
nach Maßgabe des **§ 15 Abs. 1 BauVorlVO** – da kein Sonderbau.

1. Eigenverantwortliche Prüfung durch die Entwurfsverfasser*Innen auf Rechtmäßigkeit, also der Übereinstimmung mit den materiellen Vorschriften der NBauO).
2. Keine weitergehenden Nachweise gem. § 15 Abs. 2 BauVorlVO (da kein Sonderbau).
3. Beteiligung von Brandschutzprüfer*Innen und TÖB auf Wunsch des Bauherrn.

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 63 NBauO – Wohngebäude
nach Maßgabe des **§ 15 Abs. 1 BauVorlVO** – da kein Sonderbau.

1. Prüfen auf Rechtmäßigkeit, also der Übereinstimmung mit den materiellen Vorschriften der NBauO nur durch die untere Bauaufsicht. *)
2. Keine weitergehenden Nachweise gem. § 15 Abs. 2 BauVorlVO (da kein Sonderbau).
3. Keine Anhörungen von Brandschutzprüfer*Innen und TÖB. **)

Genehmigungsverfahren nach § 63 NBauO – Sonstige Gebäude
nach Maßgabe des **§ 15 Abs. 1 BauVorlVO** – da kein Sonderbau.

Sonstige Gebäude sind keine Sonderbauten, dennoch (ver-) führt der unbestimmte Begriff „sonstige Gebäude“ oftmals zu massenhafter „Gutachteritis“ und zu gewünschten unzulässigen Anforderungen wie an einen „kleinen Sonderbau“ – nach § 15 Abs. 2 BauVorlVO.

1. Prüfen auf Rechtmäßigkeit, also der Übereinstimmung mit den materiellen Vorschriften der NBauO nur durch die unter Bauaufsicht. *)
2. Keine weitergehenden Nachweise nach § 15 Abs. 2 BauVorlVO (da kein Sonderbau)
3. Anhörung von Brandschutzprüfer*Innen und TÖB nur zu konkreten Fragen zu Belangen des bekämpfenden Brandschutzes **)
4. Keine „Gutachteritis“ zu Fragen allgemeinen Fragen des vorbeugenden Brandschutzes.***)

Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.

Brunnenstr 156
10115 Berlin
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103
info@divb.org
www.divb.org

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:
Annette von Hagel
Reinhard Eberl-Pacan
Carsten Wege
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B
Kreditinstitut:
Berliner Sparkasse
IBAN:
DE50 1005 0000 0190 9549 06
SWIFT-BIC: BELADEBEXXX
St.-Nr.: 27/640/61275

Anlage 3: Vorschlag zur Beseitigung überbordender Bürokratie – Teil 2

Genehmigungsverfahren nach § 64 – für Sonderbauten und besonders schwierige Bauvorhaben, nach Maßgabe des **§ 15 Abs. 2 BauVorlVO,** da Sonderbau.

1. Prüfung auf Rechtmäßigkeit, also der Übereinstimmung mit den materiellen Vorschriften der NBauO und den SonderbauVO durch die untere Bauaufsicht *).
2. Anhörung von Brandschutzdienststellen – den abwehrenden Brandschutz betreffend.
3. Anhörung von Brandschutzprüfer*Innen und TÖB nur zu speziellen Einzelfragen - den abwehrenden Brandschutz betreffend **).
4. Prüfung der eingehenden Stellungnahmen (Wünsche) auf deren Recht- und Verhältnismäßigkeit.
5. Bei Übernahme von Wünsche TÖB: Jede Auflage ist nach Prüfung der Rechtmäßigkeit verpflichtend mit einer Begründung (Punkt für Punkt) nach § 39 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) zu versehen – was viel zur Mäßigung beitragen wird.****)

Rechtsgrundlagen, Begründung:

*) Ausreichend befähigte **Sachbearbeiter*Innen in den unteren Bauaufsichtsbehörden** sind nach § 57 Abs. 4 NBauO Grundvoraussetzung zur ordnungsgemäßen Aufgabenerfüllung im übertragenen Wirkungskreis, nach Weisung der obersten Bauaufsichtsbehörde gem. § 6 Abs. 2 NKOmVG.

) Stellungnahmen von **Brandschutzprüfern und Brandschutzdienststellen sind (lediglich) gutachterliche Äußerungen einer sachkundigen Stelle, siehe Klarstellung des MU vom 24.02.2020 [26].

***) **TÖB** sind selbst Handlungsstörer, wenn sie z. B. ihrer Pflicht nicht nachkommen (Rückschnitt von Bäumen, Bereitstellung von Löschwasser, ggf. Anleiterproben, …) und ihre Stellung dazu nutzen in Bauantragsverfahren, die ihnen obliegenden Pflichten als vom Bauherrn selbst zu beantragende Leistung „abnötigen", ansonsten gelte der Bauantrag als „unvollständig" damit das empfindliche Übel einer Rücknahmefiktion.

****) Das einfache Anheften von Stellungnahmen, bzw. das reine Copy und Paste in eine Baugenehmigung (ohne Begründung nach § 39 Abs. 1 VwVfG), ist nicht zulässig. Die Bauaufsichtsbehörde muss sich hinsichtlich der Begründung solchen Nebenbestimmungen erkennbar mit den Forderungen der Fachbehörden auseinandergesetzt haben und diese einem Dritten erklären können. **s**iehe Top 8 NRW aus 2013 [9]. Die Forderung Bauherr*Innen mögen Wünsche nachrangiger Stellen (TÖB) als die eigenen ausgeben und selbst beantragen (ansonsten sei der Bauantrag unvollständig, es gelte die Rücknahmefiktion) steht gegen das Rechtsstaatsprinzip und ist somit ebenfalls unzulässig.

Anlage 4: Entlastung von Bürokratie – Blick über den Tellerrand von NI

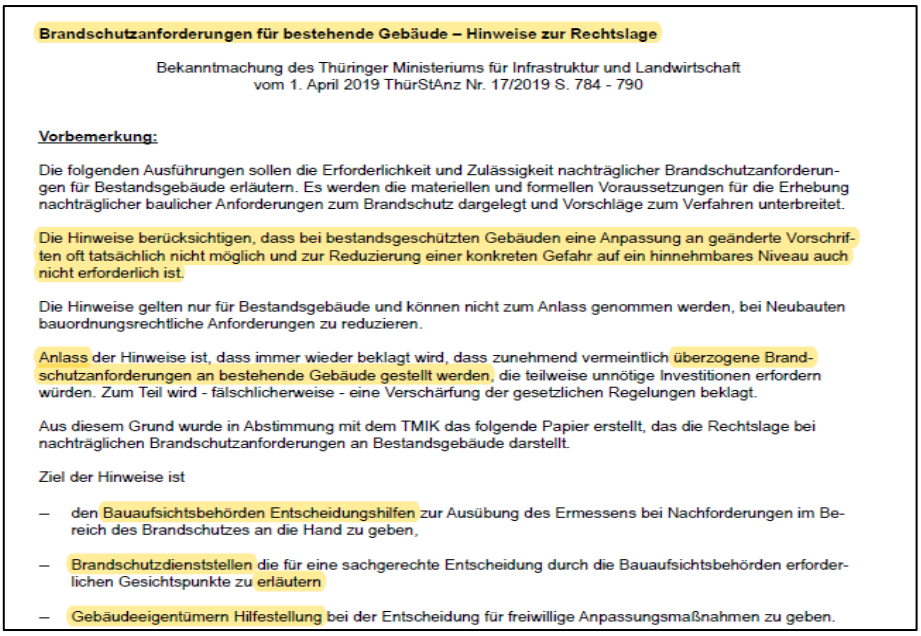


Baden-Württemberg
NORMENKONTROLLRAT

prognos

Entlastung von Bürokratie und Baukosten durch Optimierung des Brandschutzes

EMPFEHLUNGSBERICHT DES NORMENKONTROLLRATS BADEN-WÜRTTEMBERG



Brandschutzanforderungen für bestehende Gebäude – Hinweise zur Rechtslage

Bekanntmachung des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft
vom 1. April 2019 ThürStAnz Nr. 17/2019 S. 784 - 790

Vorbemerkung:

Die folgenden Ausführungen sollen die Erforderlichkeit und Zulässigkeit nachträglicher Brandschutzanforderungen für Bestandsgebäude erläutern. Es werden die materiellen und formellen Voraussetzungen für die Erhebung nachträglicher baulicher Anforderungen zum Brandschutz dargelegt und Vorschläge zum Verfahren unterbreitet.

Die Hinweise berücksichtigen, dass bei bestandsgeschützten Gebäuden eine Anpassung an geänderte Vorschriften oft tatsächlich nicht möglich und zur Reduzierung einer konkreten Gefahr auf ein hinnehmbares Niveau auch nicht erforderlich ist.

Die Hinweise gelten nur für Bestandsgebäude und können nicht zum Anlass genommen werden, bei Neubauten bauordnungsrechtliche Anforderungen zu reduzieren.

Anlass der Hinweise ist, dass immer wieder beklagt wird, dass zunehmend vermeintlich überzogene Brandschutzanforderungen an bestehende Gebäude gestellt werden, die teilweise unnötige Investitionen erfordern würden. Zum Teil wird - fälschlicherweise - eine Verschärfung der gesetzlichen Regelungen beklagt.

Aus diesem Grund wurde in Abstimmung mit dem TMIK das folgende Papier erstellt, das die Rechtslage bei nachträglichen Brandschutzanforderungen an Bestandsgebäude darstellt.

Ziel der Hinweise ist

- den Bauaufsichtsbehörden Entscheidungshilfen zur Ausübung des Ermessens bei Nachforderungen im Bereich des Brandschutzes an die Hand zu geben,
- Brandschutzdienststellen die für eine sachgerechte Entscheidung durch die Bauaufsichtsbehörden erforderlichen Gesichtspunkte zu erläutern
- Gebäudeeigentümern Hilfestellung bei der Entscheidung für freiwillige Anpassungsmaßnahmen zu geben.

Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.

Brunnenstr 156
10115 Berlin
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103
info@divb.org
www.divb.org

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:
Annette von Hagel
Reinhard Eberl-Pacan
Carsten Wege
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B
Kreditinstitut:
Berliner Sparkasse
IBAN:
DE50 1005 0000 0190 9549 06
SWIFT-BIC: BELADEBEXXX
St.-Nr.: 27/640/61275

Anlage 5: Aktuelle Beispiele zu Übertreibungen im Verwaltungshandeln

1. **Bäume im öffentlichen Bereich – Forderung des Grünflächenamts** (Az.: OE 61.32-0641/17)

In diesem Fall forderte das Umweltamt und nicht etwa das Bauamt eine Änderung des einzureichenden Bauantrages, obgleich es selbst als **Handlungsstörer** seiner Pflicht nicht nachkam, die betreffenden Äste nach Vorgaben der Feuerwehr im eigenen Verantwortungsbereich zurückzuschneiden.

Der Verweis auf § 3 „Verbote" der Baumschutzsatzung Hannover unterschlägt darüber hinaus, dass im § 5 b) „Ausnahmen und Befreiungen" derselben Satzung Ausnahmen sehr wohl zulässig sind, „*wenn eine nach baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann*".

Ein kooperativerer Umgang des Grünflächenamtes, z.B. durch das Rückschneiden einiger Äste würde sowohl die Rettung von Menschen, vor allem in den unteren Geschossen als auch eine Genehmigung des Dachgeschossausbaus ermöglichen.

Ergänzung: Auch die im Anschluss beantragte Nottreppe zum Garten hin, wurde aufgrund einer Überschreitung der Baugrenze abgelehnt, nun aber durch die Untere Bauaufsicht. Eine für die Bauherrin (auch nach der Novellierung) aussichtslose Situation.

Schaden: Allein in Hannover können mindestens 1.000 Dachwohnungen mit Baumbestand nicht errichtet werden.

Belege: Dieses Projekt, das „Hannoversche Baumproblem" war u.a. Inhalt der TV-Sendung Report München vom 28.11.2023, ARD-Mediathek (5:47 bis 8:46ste Minute) https://lnkd.in/dN4XWAwP, diverser Veröffentlichungen und Befassung diverser Politiker (Adis Amethovic, Lars Kelich) [28] – eine Besserung ist nicht in Sicht. Unterlagen können auf Nachfrage nachgereicht werden.

2. **Brandschutzdienststelle fordert 700 Feuerwehrpläne** (ohne Aktenzeichen)

Hier forderte die Feuerwehr in einem Rundschreiben mit dem Briefkopf der Samtgemeinde Zeven unter Umgehung der Bauaufsicht von ca. 700 Gewerbeobjekten das Erstellen von Feuerwehrplänen zur Unterstützung von „Brandschützern" (was immer das ist) ohne Notwendigkeit, ohne Befugnis, ohne Rechtsgrundlage, ohne Rechtsmittelbelehrung und ohne Widerspruchsfrist.

Darauf hingewiesen, dass es sich im betrachteten Fall der Gebäudeklasse 3 um ein gerade erst genehmigtes Gebäude ohne derartige Auflagen handele, wurde erwidert, dass trotzdem

Feuerwehrpläne erstellt werden müssten – was ohne die Existenz von Brandmeldeanlagen nach DIN 14675 sinnlos ist.

Derartige Selbstermächtigungen stehen im Gegensatz zur Klarstellung Ihres Ministeriums bezüglich der tatsächlichen Zuständigkeiten in Ihrem Schreiben vom 24.02.2020 [26].

Schaden: Der in Kauf genommene Schaden beträgt bei ca. 2.000 €/Plansatz etwa 1.4 Mio. €, eine Rücknahme dieser Forderung ist mangels Einsicht in die Unrechtmäßigkeit und Unverhältnismäßigkeit nicht zu erwarten. Hier stellt sich die Frage: Wer haftet für diesen Schaden?

Belege: Entsprechende Unterlagen können auf Nachfrage nachgereicht werden.

3. Löschwassernachweis - Forderung einer Brandschutzprüferin (Az.: 63-6 BA 2022-0278)

Hier forderte eine Brandschutzprüferin im vereinfachten Verfahren vom Bauherrn für ein existierendes 80 m^2 großes Gebäude einen Nachweis der doppelten Menge der im Bebauungsgebietes von der Gemeinde selbst bereitzustellenden Grundversorgung an Löschwasser. Da die Sachbearbeitung im Bauamt jegliche weitere Bearbeitung des Bauantrages vom Nachweis dieser Löschwassermenge abhängig machte und ansonsten auf die Rücknahmefiktion hinwies, erzwang sie vom Architekten in einem über ein Jahr dauernden Verfahren die Erbringung eines derartigen Nachweises – obwohl eine Übertragung der Zuständigkeit zur Grundversorgung auf den Bauherrn nicht existiert, wie ihr Ministerium schon am 6.12.2017 klargestellt hat. [29].

Belege: „Mythen des Brandschutzes – Bauherren sind für die Löschwasserversorgung zuständig“ [18]. Weitere Unterlagen können auf Nachfrage nachgereicht werden.

Schaden: Kosten für den Nachweis, im Antragsverfahren mindestens ein Jahr Verzug, Vertrauensverlust in jegliche Fähigkeit zu einem sachlichen Diskurs.

Frage: Wer haftet für die unnötigen Kosten der erbrachten Nachweise und die einjährige Verzögerung im Genehmigungsverfahren?

4. Athanasiuskirche – Forderungen durch die Feuerwehr (Az.: OE 61.31-00151/20)

Nachdem der Bauantrag zum Umbau einer Kirche zu Wohnzwecken eingereicht und in Abstimmung mit Bauaufsicht und der Feuerwehr schon mehrfach angepasst wurde, erhielt der Bauherr von der Bauaufsicht statt der erwarteten Genehmigung eine Mail, wonach dem Brandschutzkonzept *„aus Sicht des vorbeugenden Brand- und Gefahrenschutzes“* [gemeint ist

Feuerwehr) nicht zugestimmt würde, mit einer zweiseitigen Aufzählung von Wünschen an den genehmigten Bestand, die der Bauherr bitte selbst zu beantragen habe, *„…da wir andernfalls gehalten sind den Antrag abzulehnen.“*

Vor diese Wahl gestellt, den Antrag nach Jahren ungeprüft zurückzuerhalten (Rücknahmefiktion), beantragte der hierzu genötigte Bauherr sämtliche per Mail zugestellten Wünsche der Brandschutzdienststelle selbst – außerhalb des hierfür vorgesehenen Verfahrens und ohne angreifbaren Verwaltungsakt.

Schaden: Ca. 300.000€ Mehrkosten und über ein Jahr Zeitverzug bezüglich der Eröffnungsfeier durch Herrn Bundespräsident Frank-Walter Steinmeier [30], [31].

Belege: „Mythen des Brandschutzes - Brandschutzdienststellen entscheiden über Belange des vorbeugenden Brandschutzes“ [16]. Entsprechende Unterlagen können auf Nachfrage nachgereicht werden.

5. Türaufschlag nach außen – Rechtsfortbildung der unteren Bauaufsicht (Az.: 579/2022)

Hier forderte ein Bauamt für ein normales Wohngebäude einen Türaufschlag nach außen, obgleich eine derartige Anforderung weder in der NBauO, noch in der MBO oder in einem Bundesland existiert. Der Hinweis auf die verbleibende Klagemöglichkeit verdeutlicht, dass SachbearbeiterInnen selbst für Rechtsfortbildungen weder zur Haftung gezogen werden können noch Einbußen im Gehalt oder bei der Pension zu erwarten haben.

Wieder einmal soll der Bauherr in Umkehrung der Beweislast die Rechtswidrigkeit derartiger Wünsche beweisen.

Belege: „Mythen des Brandschutzes, Fluchttüren müssen nach außen aufschlagen“ (nur zum internen Gebrauch, da noch nicht veröffentlich) in separater Anlage 8. Entsprechende Unterlagen können auf Nachfrage nachgereicht werden.

6. Scheitern des Anbaus eines Yogaraums – TÖB i.V. mit der unteren Bauaufsicht: 63-00866-21

Hier scheiterte der Bau eines freistehenden 150 m² erdgeschossigen Anbaus im Landkreis Verden an behaupteten „unvollständigen“ brandschutztechnischen Nachweisen – eben, weil es sich gem. § 65 Abs. 2 und Abs. 3 Punkt 3 um ein *„…sonstiges Gebäude“ handele und „…eine brandschutztechnische Prüfung nicht möglich war“*.

Belege: Entsprechende Unterlagen können auf Nachfrage nachgereicht werden.

Schaden: Dieser Anbau wird wohl nie gebaut.

Anlage 6: Ergänzende Vorschläge zur Novellierung der NBauO

Gesetz zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung
Anregungen zur Änderung und Ergänzung

§§ 2 Abs. 12, 4 Abs. 4, § 8 Abs. 1 S. 3 DVO-NBauO

Allgemeines: Integration der DVO-NBauO in die NBauO

Die Integration der Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) in die Landesbauordnung würde den niedersächsischen Sonderweg beenden und eine effizientere Gesetzgebung ermöglichen. Dies erleichtert die Anpassung an neue Anforderungen, sei es im Bestand oder bei der Einführung neuer Energieformen. Aktuell müssen Entwurfsverfasser*Innen in zwei separaten Dokumenten recherchieren, welches den Prozess verlangsamt und im Vergleich zu anderen Bundesländern einen unnötigen Mehraufwand darstellt. Eine solche Änderung würde die Gesetzgebung vereinfachen.

Satz 3 des § 8 Abs. 1 ersatzlos streichen

§ 8 Abs. 1 S. 3 verlangt das Erfüllen der Brandwandbestimmungen bei Abschlusswänden gegenüber Grenzen, für die infolge einer Vereinigungsbaulast die bauordnungsrechtlichen Anforderungen eigentlich entfallen sind. Ausreichend Brandsicherheit bietet der § 8 Abs. 4 DVO-NBauO, so dass die Notwendigkeit des Abs. 1 S. 3 nicht überzeugt. Die erforderliche Baulast für Brandwandersatzwände oder Brandwände an Flurstücksgrenzen ist unverhältnismäßig. Die Vereinigungsbaulast, in Verbindung mit § 7 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), regelt die notwendigen Abstände bereits ausreichend.

§ 5 Abs. Abs. 3 Nr. 2

2. vor der Außenwand angeordnete Gebäudeteile, wie Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Hauseingangstreppen, Windfänge, Balkone, Dachgauben, wenn

- ihre Breite insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand beansprucht,
- der Grenzabstand nicht mehr als 1,50 m und höchstens um ein Drittel unterschritten wird,
- die Gesamtlänge nicht mehr als 15 m je Grundstücksgrenze beträgt,
- das Gebäudeteil höchsten 1,50 m vor die Außenwand tritt,

Mit der Änderung 2021 sollte die mit der Fassung 2012 unbeabsichtigt einhergehende weitreichende Ausnutzung der Begünstigung aufgefangen werden. Nunmehr sollen aber

Gebäudeteile, die eine Außenwand bilden wie Erker, Blumenfenster u. ä. nicht mehr von der Regelung profitieren dürfen. Die Regelung fällt damit ohne nachvollziehbaren Grund hinter die bis 2012 geltenden Fassungen zurück. Damit widerspricht der Gesetzgeber seiner eigentlichen Intention, die bauordnungsrechtlichen Einschränkungen auf das sachlich Gebotene zu beschränken. Der Vorschlag greift die im Entwurf 2017 vorgestellte Tendenz auf, das Volumen derartige Gebäudeteile nicht unangemessen ausdehnen zu können.

§ 5 Abs. 4 S.2 Nr. 1

1. Außenwandbekleidungen bis zu einer Stärke von 0,25 m,

Während Grundstücknachbarn sogar dulden müssen, dass ihre Liegenschaft bis zu 0,25 m bebaut wird, darf auf dem Baugrundstück der Grenzabstand nur bis zu 2,75 m unterschritten werden. Bei näher zur Grenze stehenden Gebäuden könnte nur unter analoger Anwendung des entfallenen § 13 Abs. 1 Nr. 5 eine Abweichung gem. § 66 NBauO beantragt werden, was angesichts der restriktiven Haltung von Bauaufsichtsbehörden ungewisse Erfolgsaussichten hat.

§ 5 Abs. 7
Vorschlag a):

Ist ein Gebäude nach Abs. 5 ~~Satz 1~~ ist … zulässig. ***Satz 2 und 3 ersatzlos streichen.***

Die Differenzierung zwischen offener und geschlossener Bauweise ist nicht nachvollziehbar, da das Störpotenzial für die Nachbarschaft gleichartig (und gleichwertig) ist. Auch ein eventuelles städtebauliches Argument überzeugt nicht, da sich bei offener Bauweise Nachbarn einigen können den seitlichen Grenzabstand zu unterschreiten.

§ 5 Abs. 7 Satz 2
Vorschlag b), wenn a) nicht gefolgt wird:

Ist ein Gebäude […] an eine Grenze gebaut, darf der Abstand der in Abs. 3 Nr. 2 genannten Gebäudeteile bis auf 2,0 m, der in Abs. 3 Nr. 3 genannten Gebäudeteile auf 1,50 m verringert werden."

Gemäß der geltenden Regelung dürfen sich Gebäudeteile zunächst bis auf 2,0 m der Grundstücksgrenze nähern, müssen dann aber ab 6,0 m Höhe (über dem Gelände) zurückweichen. Das führt insbesondere aber nicht nur beim Anbau von Balkonen zu erheblichen konstruktiven Erschwernissen. Der Vorschlag greift die Regelung des § 7b Abs. 3 Satz 2 der NBauO bis 2012 auf.

§ 7 Abs. 2

Hinter „*unterschritten werden*“ Satz enden lassen, Weiteres der Nr. 1., 2., 3. streichen.

Auch in anderen Baugebieten lässt sich das Unterschreiten der Abstände rechtfertigen, ohne die Schutzziele zu beeinträchtigen. Ausreichende Belichtung und Belüftung wird durch entsprechende Anordnung von Fensteröffnungen und einem entsprechenden Lichteinfallswinkel ermöglicht. Der Brandschutz ist durch entsprechende Brandschutzqualität gegenüberliegender Wände zu erreichen.

§ 29 NBauO – Trennwände – Teilnutzungseinheiten hinzufügen

Ändern: *„wenn sie raumabschließende Bauteile von Räumen, Teilnutzungseinheiten oder Nutzungseinheiten sind“.*

Um die durch Risikobetrachtung entstehenden Anforderungen, wie Flächenbegrenzungen, effektiv umzusetzen, ist es häufig erforderlich, konzeptuell Teilnutzungseinheiten zu definieren. Die Einführung des Begriffs „Teilnutzungseinheit“ kann die Gestaltung von Nutzungseinheiten praktikabler machen. Dies ermöglicht es, nicht sämtliche Anforderungen, die an eine vollständige Nutzungseinheit gestellt werden, auch auf eine Teilnutzungseinheit anwenden zu müssen.

§ 30 NBauO i.Vb. § 8DVO-NBauO – Klarstellung der ausgedehnten Gebäude

Es bedarf einer Klarstellung bezüglich der Definition ausgedehnter Gebäude. Häufig werden aus Angst oder Unwissenheit bei Gebäuden, die länger als 40 Meter sind, aber oftmals weniger als 10 Meter breit, Brandwände gefordert. Unter Brandschutzsachverständigen besteht bundesweit Konsens, dass „ausgedehnt“ eine Fläche von 40 mal 40 Metern impliziert, also mindestens 1.600 Quadratmeter. Dabei wird auch berücksichtigt, ob das Gebäude insgesamt schmal ist, und ob es für Einsatzkräfte gut zugänglich ist.

§ 33 Abs. 1 S. 1

Ändern: *„In Nutzungseinheiten müssen in allen Geschossen mit mindestens einem Aufenthaltsraum zwei voneinander unabhängige Rettungswege vorhanden sein.“*

Da in sich geschlossene Nutzungseinheiten ohne Aufenthaltsräume unabhängig von ihrer Größe keine derartige Forderung erfüllen müssen, ist es aus sicherheitstechnischen Belangen nicht

nachzuvollziehen, weshalb bei in Nutzungseinheiten integrierten Geschossen ohne Aufenthaltsräume ein derartiges Verlangen besteht.

§ 35(2) Nr. 3 Außentreppen so sicher wie Sicherheitstreppenräume (unabhängige Außentreppe)

Streichen: *„wenn ihre Nutzung auch im Brandfall ausreichend sicher ist“*
Ersetzen: „*die derart angeordnet oder ausgebildet ist, dass die Nutzung der notwendigen Treppe im Brandfall ausreichend lang möglich ist.“*

Die derzeitige Formulierung „ausreichend sicher“ bietet in der Praxis zu viel Spielraum für überhöhte Anforderungen, siehe [14].

§ 47 Abs. 1 S. 1

Für bauliche Anlagen, die *„… erwarten lassen, müssen mit Ausnahme von Wohnungen Einstellplätze in …“*

Die vorgesehene Regelung erfasst nur Wohngebäude (§ 2 Abs. 4 NBauO). Für Gebäude mit Mischnutzungen müsste auch für die Zahl der Wohnungen der Einstellplatznachweis weiterhin geführt werden. Ggf. sollte der Kommune das Recht gewährt werden, Einstellplatzerfordernis auch für Wohnungen über öNV zu regeln.

§ 47 (1) Wohnungen gegen Wohngebäude ersetzen und § 47 (2) streichen

In der aktuellen Regelung werden notwendige Stellplätze für Wohnungen in Wohngebäuden nicht gefordert, und auch bei Wohnungen in bestehenden sonstigen Gebäuden bis 2022 entsteht bei Änderungen kein zusätzlicher Stellplatzbedarf. Für Neubauten und Änderungen an bestehenden sonstigen Gebäuden ab 2022 wird jedoch wieder ein Nachweis über Stellplätze verlangt. Diese Regelung stellt Wohnungen in sonstigen Gebäude schlechter. Bei der Förderung von Wohnflächen sollte der Bedarf an Stellplätzen entweder für alle Gebäudearten gleich sein oder für alle entfallen. Daher wird vorgeschlagen, den zweiten Absatz zu streichen und im ersten Absatz das Wort „Wohngebäude“ durch „Wohnungen“ zu ersetzen, um eine gerechtere Regelung zu schaffen.

§ 47 (2) Einstellplätze für Wohngebäude / Wohnungen

§ 51 S. 1 und 2

„An einen Sonderbau nach § 2 Abs. 5 ~~können~~ *sind* im Einzelfall besondere Anforderungen ~~gestellt werden~~ *zu* stellen […] erfüllt. Erleichterungen ~~können gestattet werden~~ *sind zu gestatten,* soweit … nicht bedarf."

Auch wenn z. B. durch ein Brandschutzkonzept der Nachweis () gelingt, dass die Schutzziele (§ 3 NBauO) erreicht sind, nutzen Behörden ihre Ermessensspielraum häufig dafür, ihre Vorstellungen vom ausreichenden Sicherheitsstandard durchzusetzen. Mit Verzicht auf die „Kann-Bestimmung" wird erreicht, dass die behördliche Entscheidung abschließend gerichtlich überprüft werden kann.

§ 62 Abs. 2a

Die Anwendungsgebiete gemäß § 34 BauGB können auch faktische Misch- oder Kerngebiete sein. In dem Absatz 2a sind Baumitteilungen in diesen Gebieten somit bereits etabliert. Es wäre daher nur konsequent und unschädlich, wenn die Gebiete nach den §§ 5 bis 7 BauGB ebenfalls in diese Regelung aufgenommen werden.

§ 65 Abs. 2 Unterschrift

Um die Interessen der Bauherr*Innen zu wahren, sollte neben der Person, die den Nachweis der Standsicherheit erbringt, auch die Person, die den Nachweis des Brandschutzes liefert, schriftlich festgehalten werden. Dies trägt dazu bei, das Umgehen von § 65 NBauO – wonach Nachweise die nicht geprüft werden auch nicht erstellt werden. Die Forderung, die Unterschrift auf dem Antragsformular zu leisten, ist in der Praxis schwer umsetzbar und sollte durch ein separates, formloses Schriftstück ersetzt werden dürfen.

§ 62 Abs. 5 S. 1

Die Gemeinde hat „*der Entwurfsverfasserin oder dem* Entwurfsverfasser innerhalb eines Monats … Abs. 2 Nr. 3 zur Weitergabe an die Bauherrin oder dem Bauherrn auszustellen, wenn …**"**

Obwohl Entwurfsverfasser*Innen als Bevollmächtigte die Mitteilung vorzulegen haben, geht der Rücklauf an ihnen vorbei. Er sollte systemgerecht umgestellt werden. Es wäre folgerichtig, die gleiche Vorgehensweise wie bei den Genehmigungen nach §§ 63 und 64 anzuwenden.

§ 65 Abs. 4 Satz 3 zusätzlich

„Die Erklärung darf innerhalb eines Jahres nach Erhalt der Baugenehmigung nachgereicht werden, der Beginn der Baumaßnahme ist bis dahin zurückzustellen."

Wie beim Zugeständnis des § 67 Abs. 3 kann es vorteilhaft sein, zunächst die grundsätzliche Baufreigabe abzuwarten, bevor der Auftrag zum Erstellen des Standfestigkeitsnachweises erteilt wird. In solchen Fällen sollte es auch möglich sein, auf die Unterschrift der/des Tragwerksplaner*in auf dem Antragsformular zu verzichten.

§ 68 Abs 2 zusätzlich

Verbindliche Mitwirkungsobliegenheit der Nachbarn mit fester Frist von 4 Wochen

„Um den Bauherrn schnell Rechtssicherheit und somit Planungssicherheit zu geben und eine zügige Bauausführung zu fördern, sollte die Regelung des § 68 Abs. 2 NBauO um eine Mitwirkungsobliegenheit und eine (materielle) Präklusionsvorschrift ergänzt werden. Zu regeln ist, dass Nachbarn, die sich binnen vier Wochen - die Frist sollte dann starr gelten, nicht als Höchstdauer -, trotz ordnungsgemäßer Beteiligung nicht oder unvollständig zu dem Bauantrag äußern, mit allen nicht fristgerecht vorgetragenen Einwendungen materiell präkludiert sind. Auf die materielle Präklusion müsste im Rahmen der Nachbarbeteiligung hingewiesen werden. Die Möglichkeit der Stellungnahme der Nachbarn würde somit zu einer Obliegenheit, ein Verstoß hiergegen würde mit der materiellen Präklusion sanktioniert". Siehe „II. Materielle Präklusion von Nachbareinwendungen" (Simon Biederbeck) [32].

§ 69 Abs. 2 Satz 6 zusätzlich

„Die Möglichkeit, geringere Rechtsabweichungen über Nebenbestimmung (§ 36 VwVfG) zu korrigieren, bleibt unberührt."

Manche kleinliche Bauaufsichtsbehörde könnte sonst zu der Annahme verleitet werde, dass solch Instrument nicht mehr angewendet werden darf.

§ 70 a Abs. 1 Satz 6 zusätzlich

Vorschlag a): *„Die Schlusspunkttheorie findet keine Anwendung."*

Vorschlag b): *„Die Genehmigungsfiktion gilt nicht bei Anwendung der Schlusspunkttheorie."*

Die Anwendung der Schlusspunkttheorie ist durch höchstrichterliche Entscheidungen (OVG) in Niedersachsen zwingend anzuwenden. Sie besagt, dass die Baugenehmigung erst nach Erteilung anderer Genehmigungen nach Öffentlichem Recht erfolgen darf. Zur Genehmigungsfiktion bedarf es einer Regelung, um den im Einzelfall möglichen Widerspruch zu lösen.

Vorlage	6
zu Drs.	3975

Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen,
Postfach 141, 30001 Hannover

Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen

beim Niedersächsischen Ministerium für
Soziales, Arbeit, Gesundheit und Gleichstellung
Hannah-Arendt-Platz 2, 30159 Hannover

Mail: Landesbeauftragte@ms.niedersachsen.de
Telefon: 0511-120-4008

An den
Niedersächsischen Landtag
Frau Kahlert-Kirstein
Hannover, Landtagsgebäude
Hannah-Arendt-Platz 1
30159 Hannover

Nur per Mail

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)	Durchwahl (0511) 120	Hannover,
	LMB-566/2021-6901/2024-485272/2024	-4008	07.05.2024

Anhörung zum Gesetzentwurf zur Änderung der NBauO 2024

hier: schriftliche Stellungnahme in der Vorbereitung der mündlichen Anhörung der Landesbeauftragten für Menschen mit Behinderungen am 14. Mai 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Beteiligung am oben genannten Verfahren und für die Möglichkeit schriftlich und mündlich zum Gesetzentwurf zur Änderung der NBauO Stellung zu beziehen. Ich möchte insbesondere zu folgenden drei Punkten Stellung nehmen:

I. Typengenehmigungen

Laut des o.g. Gesetzentwurfs ist beabsichtigt, in § 73a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) einen Absatz 5 mit folgendem Wortlaut einzufügen: „Typengenehmigungen anderer Länder gelten auch in Niedersachsen.“.

Informationen über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten nach der Datenschutz-Grundverordnung finden Sie hier:
https://www.ms.niedersachsen.de/dsg/vo-175384.html

Diese Vorschrift dient dazu, entsprechend der Koalitionsvereinbarung von SPD und Bündnis 90/Die Grünen gemäß des Bau-Turbo-Pakts für Deutschland, dass Typengenehmigungen anderer Bundesländer zukünftig auch in Niedersachsen uneingeschränkt Geltung erhalten sollen. Dies hat zur Konsequenz, dass zum Beispiel Typengenehmigungen anderer Bundesländer für Wohnungen in Niedersachsen nicht den Anforderungen des § 49 Abs. 1 NBauO zur Barrierefreiheit genügen müssen. Es besteht die Befürchtung, dass die Regelungen anderer Bundesländer zur Barrierefreiheit hinter den Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung zurückbleiben, mithin der erreichte Standard in Niedersachsen zur Barrierefreiheit künftig über diesen Weg an Bedeutung verliert.
Zwar heißt es in der Begründung des Besonderen Teils des Gesetzesentwurfs, dass „das Instrument der Typengenehmigung in der Praxis bislang keine nennenswerte Rolle“ spiele, dennoch sollten nach meiner Auffassung keine neuen Wege, die Rückschritte in der Barrierefreiheit bedeuten, beschritten werden. Es ist durchaus denkbar und realistisch, dass aufgrund der Gesetzesnovellierung zukünftig vermehrt Typengenehmigungen beantragt werden.

Als Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen in Niedersachsen vertrete ich die Auffassung, dass die Typengenehmigungen anderer Bundesländer nicht per se auch in Niedersachsen Geltung erlangen dürfen. Barrierefreies Bauen gemäß § 49 NBauO sollte weiter der Maßstab für alle Neubauten bleiben. Diese Norm darf nicht ausgehebelt werden.

Aus behindertenpolitischer Sicht wird eindringlich appelliert, die UN-Behindertenrechtskonvention umzusetzen und die Einwände unserer Stellungnahme zu würdigen und dementsprechend § 49 NBauO nicht zu umgehen. Für die Typengenehmigungen könnte es einen Kompromiss darstellen, wenn der Bau von Häusern in Form von Typengenehmigungen zwar erlaubt wird, die Erlaubnis aber unter den Vorbehalt gestellt wird, dass die Anforderungen gemäß § 49 NBauO erfüllt werden. Es darf keinen Rückschritt im Bereich der Barrierefreiheit in Niedersachsen geben.

II. Aufzüge

Die Ausweitung der Möglichkeit, bei Aufstockungen vorhandener Gebäude und Erreichen der Gebäudehöhe, für die normalerweise ein Aufzug erforderlich ist, auf diesen zu verzichten, ist deutlich zu kritisieren. Gerade für Menschen mit Behinderungen, aber auch für Personen ohne Behinderungen mit z. B. einer kurzzeitigen Beeinträchtigung (Beinbruch), einem Kinderwagen, schweren Einkaufstaschen oder Koffern, ist ein Aufzug in höhere Etagen nicht nur Komfort, sondern dringend notwendig. Menschen mit Behinderungen müssen zudem auch in oberen Etagen wohnen dürfen (Wunsch- und Wahlrecht).

Ich halte es für dringend geboten, dass es deutlich mehr barrierefreien und bezahlbaren Wohnraum in Niedersachsen geben muss, eben auch in höheren Etagen. Daher ist es aus meiner Sicht notwendig, dass der Ein- oder Anbau von Aufzügen zum Erreichen von Wohnraum in Niedersachsen deutlich stärker gefördert und bei Bedarf - nicht ausschließlich für Menschen mit Behinderungen - gebaut werden muss.

III. Einstellplätze

Des Weiteren kritisiere ich den Verzicht auf die notwendigen PKW – Einstellplätze. Zwar wird in urbanen Ballungsräumen durch diese Maßnahme die Schaffung von Wohnraum vereinfacht, jedoch bringt dies eine Barriere für Menschen mit Behinderungen mit sich. Gerade für Menschen mit einem Merkzeichen aG (außerordentlich gehbehindert) im Schwerbehindertenausweis würde eine Wohnungssuche erschwert sein, wenn sie keinen Parkplatz in der Nähe des Hauses vorfinden.

Ich halte es für dringend geboten, dass PKW-Einstellplätze in ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellt werden, wo diese erforderlich sind, weil Menschen mit Gehbeeinträchtigungen dieses Haus/ diese Wohnung beziehen.

Hintergrund:

UN-Behindertenrechtskonvention und Erklärung der Beauftragten von Bund und Ländern für die Belange von Menschen mit Behinderungen

Gerade vor dem Hintergrund, dass der Ausschuss für die Rechte von Menschen mit Behinderungen der Vereinten Nationen im August 2023 den zweiten und dritten Staatenbericht Deutschlands zum Umsetzungsstand der UN-Behindertenrechtskonvention geprüft und kritisiert hat, ist es dringend erforderlich, dass auch das Land Niedersachsen den erreichten Standard zur Barrierefreiheit beibehält. Der Ausschuss stellt in seinen abschließenden Bemerkungen fest, dass Anstrengungen erforderlich sind, um den „Zugang zu barrierefreiem und bezahlbarem Wohnraum zu verbessern“[1]. Für das Wohnen fordert der Ausschuss eine „De-Institutionalisierungs-Strategie“ (ebd.). Menschen mit Behinderungen sollen überall in Deutschland barrierefreien und bezahlbaren Wohnraum finden können (ebd.).

Ferner ist es wichtig, dass nach dem Motto „Nicht ohne uns über uns“ Menschen mit Behinderungen als Expertinnen und Experten in eigener Sache in Gremien, Arbeitsgruppen, Beiräten etc. einbezogen werden (siehe auch § 4a Niedersächsisches Behindertengleichstellungsgesetz). Der Regelungsvorschlag, der eine wesentliche Vereinfachung von Umbaumaßnahmen (z. B. Dachgeschossausbau, Aufstockung) zum Ziel hat, wurde mit diversen Vertretungen von Architektenbüros, Bauunternehmen, der Architektenkammer, Baubehörden, etc. diskutiert. Die Interessenvertretungen von Menschen mit Behinderungen, ihre Verbände und Organisationen sowie der Arbeitsstab der Landesbeauftragten für Menschen mit Behinderungen wurden leider spät beteiligt.

Zudem weisen wir auf die aktuelle Stuttgarter Erklärung der 67. Konferenz der Beauftragten von Bund und Ländern für die Belange von Menschen mit Behinderungen vom **12. April 2024** hin, in welcher gefordert wird, die UN-Behindertenrechtskonvention nach 15 Jahren Ratifizierung endlich konsequent umzusetzen. In Bezug auf das Thema „Recht auf selbstbestimmte Lebensführung (Art. 19 UN-BRK)“ fordern die Beauftragten die Länder auf, „**in den Landesbauordnungen die uneingeschränkte Barrierefreiheit im Neubau, baurechtliche Regelungen für uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnraum und verpflichtende barrierefreie Lösungen für Bestandsgebäude festzulegen.**

[1] Häpp, M. (2024) Barrierefreies Bauen und Leben – Chancen und Herausforderungen für eine Gesellschaft im Wandel. In: Behinderung und Recht, 2/2024.

Im Übrigen sind angemessene Vorkehrungen zu treffen. […]“ (S. 2). Die Beauftragten „erwarten, dass Länder und Kommunen dem tatsächlichen Bedarf entsprechend sozialen, barrierefreien und bezahlbaren Wohnraum schaffen. […]“ (S. 2/3).

Ich bitte um Beachtung meiner Einwände und Berücksichtigung meiner Vorschläge.

Für Rückfragen stehe ich jederzeit gern zur Verfügung.
Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen



Annetraud Grote
Niedersächsische Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen

Vorlage	7
zu Drs.	3975

Bund Deutscher Baumeister
Architekten und Ingenieure e.V.
Landesverband Niedersachsen

Frau Susanne Witt und
Frau Stefanie von Heeren
BDB Landesvorsitz Niedersachsen
Geschäftsstelle Raschplatz 6
30161 Hannover

An die
Präsidentin des
Niedersächsischen Landtages
Landtagsverwaltung
Frau Sabine Kahlert-Kirstein (719)
Hannah-Arendt-Platz 1
30159 Hannover

Hannover, 07. Mai 2024

Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung des BDB Bund Deutscher Baumeister, Landesverband Niedersachsen

Der BDB vertritt bundesweit knapp 9000 *innen der gesammelten Fachrichtungen des Bauwesens: Architekt*innen, Landschaftsarchitekt*innen, Innenarchitekt*innen, Stadtplaner*innen, Tragwerksplaner*innen und Bauingenieur*innen sowie Gebäudetechniker*innen. In dieser Konstellation sind Mitglieder des BDB im Gegensatz zu anderen Berufsverbänden interdisziplinär und auf allen Ebenen der Bautätigkeit – als Büroinhaber, Freiberufler wie baugewerbliche Unternehmer, als Angestellte, als Verbeamtete z.B. auch in den Bauaufsichtsbehörden, in der Forschung und Lehre und als Studierende mit den Themen des Bauens beschäftigt. Der BDB ist damit der größte Zusammenschluss dieser Berufsgruppen in Deutschland. In dieser Funktion nehmen wir nachfolgend zu dem Gesetzentwurf Stellung und möchten gleichzeitig auch Anregungen und Änderungen dazu ergänzen.

Der BDB war an den Abstimmungsprozessen zwischen der Architektenkammer und den Berufsverbänden im Rahmen der Stellungnahmen und bei den vom Wirtschaftsministerium initiierten Workshopreihe „Fallbeispiele“ zur Novellierung der NBauO ebenfalls personell beteiligt.
In diesem Workshop „Fallbeispiele“ haben sich Vertreter:innen aus dem Ministerium (MW), der Architektenkammer, der Bauaufsicht der LHH sowie Vertreter:innen aus der Praxis (Architekt:innen, Projektentwicklerinnen und Bauherrinnen, Fachplaner:innen Bauphysik und Brandschutz) in vier großen Workshops, mehreren kleineren Arbeitsrunden und einer Besichtigung in Wolfsburg intensiv mit der NBauO auseinandergesetzt.
Wichtig war, dass wir uns im Rahmen der Workshops auf einen Leitgedanken einigen konnten, der Motivation für die Überarbeitung des Gesetzes werden sollte:
„Das Gebäude muss nach dem Umbau nicht mehr können als vorher, außer CO2-Einsparung.“

Wir finden viele, wenn auch nicht alle unserer erarbeiteten Punkte wieder in der vorliegenden Novelle.

Insgesamt **unterstützt der BDB die aktuelle Stellungnahme der Architektenkammer Niedersachsen**, die auf die einzelnen Themen detailliert eingegangen ist. Es wird ausdrücklich begrüßt, mit den vorgeschlagenen Änderungen der Landesregierung das Bauen im Bestand zu erleichtern und eine weitreichende Unterstützung bei der Erhaltung des Gebäudebestandes zu ermöglichen. Es geht uns um die Fokussierung des Bausektors auf den Klimaschutz und Biodiversität und damit um den Bestandserhalt der vorhandenen Gebäudesubstanz. Zugleich gilt es, mit den vorgeschlagenen Maßnahmen den von der Gesellschaft dringend benötigten kostengünstigen Wohnraum anbieten zu können. Wir bewerten den Klimaschutz als oberstes Schutzziel und sehen es als dringend erforderlich, dieses Schutzziel den anderen Schutzzielen voranzustellen und überzuordnen. Das heißt, dass andere Schutzziele gegenüber dem Klimaschutz abzuwägen und unterzuordnen sind, wenn Zielkonflikte herrschen.

Der Gebäudesektor verantwortet ca. 40% an den Treibhausgas-Emmissionen, er verbraucht 90% der Mineralischen Rohstoffe und erzeugt ca. 55% des Abfallaufkommens. Täglich werden 52 ha Flächen versiegelt. Die Bedeutung des Gebäudesektors an der Umweltbelastung ist wesentlich und stellt daher einen großen Einflussbereich dar. Die Gesetzgebung sollte in allen Belangen dieser besonderen Verantwortung Rechnung tragen. Die Dringlichkeit des Handelns ergibt sich aus dem 1,5-Grad-Ziel der Pariser Klimakonferenz, die auch für den Gebäudebestand eine CO2-Neutralität fordert:
Deutschland hat vereinbart, klimaneutral zu werden bis 2045, Niedersachsen will bis 2040 dieses Ziel erreichen, die Region Hannover gar bis 2035. Letztere sind gemäß den jüngsten Studien bei den derzeitigen Maßnahmen, Gesetzen und Verordnungen schon gar nicht mehr erreichbar.
Gleichzeitig sind die Folgen des Klimawandels auch hierzulande immer öfter spürbar. Richtig ist, dass es auch Sektoren gibt wie beispielsweise den Verkehr, die auf Kommunaler Ebene gering und auch auf Landesebene schwächer beeinflussbar sind als auf Bundesebene.
Aufgrund der oben dargelegten Zahlen, die der Gebäude- und Bausektor zur Klimawandel beiträgt, wird jedoch deutlich, dass der Bauordnung eine besondere Bedeutung zukommt. Nicht Bundesgesetze, sondern die Landesbauordnungen bestimmen darüber, wie in den Bundesländern und damit in Deutschland gebaut wird. Sie als Parlamentarier stimmen jetzt darüber ab, welche Weichen gestellt werden hin zur Klimaneutralität. Das, was jetzt in Gesetze gegossen wird, zeigt seine Wirkung in den nächsten Jahren und wirkt über lange Zeiträume hinaus. Unter Berücksichtigung der kurzen Zeit, die uns noch bleibt zum Einhalten unseres CO2-Budgets hinsichtlich der Einhaltung des 1,5-Grad-Ziels und auch der politisch vereinbarten Ziele ist es besonders wichtig, jetzt mit einer ambitionierten und zukunftsweisenden Bauordnung die Basis zu schaffen und die Bauwende einzuleiten. **Wir müssen zuerst das umsetzen, was besonders viel für den Klimaschutz bringt: also einerseits Abrisse verhindern und gleichzeitig ermöglichen, dass Bestandsbauten klimaschonend, zukunftsweisend und kostengünstig umgebaut, saniert und erweitert werden können.** Das sind Maßnahmen, die durch die Vereinfachungen Kosten senken und gleichzeitig viel bewirken.

Mit einer Novelle der NBauO, die den Klimaschutz als Hauptaufgabe anerkennt und umsetzt, hat das Land Niedersachsen die Möglichkeit, dieser Dringlichkeit gerecht zu werden und zukunftsweisend die Rahmenbedingungen zu schaffen, das Erreichen der vereinbarten und erforderlichen Ziele zu ermöglichen. Niedersachsen kann so Vorbild und Vorreiter im Klimaschutz in der Landesbauordnung auf dem Weg zur Bauwende für alle anderen Bundesländer werden und auch ein Zeichen setzen Richtung Berlin.
Der BDB begrüßt und unterstützt uneingeschränkt die Leitidee der Gesetzesnovelle, die im Rahmen der Workhop- und Arbeitstreffen der Fallbeispiele zur Erarbeitung der Gesetzesänderungen als Motto formuliert wurde:

„Das Gebäude muss nach dem Umbau nicht mehr können als vorher, außer CO2-Einsparung."

Um diesem Leitgedanken Rechnung zu tragen, sind die Vereinfachungen für Bestandsgebäude nicht nur für Wohnungsbau (GK 1-5), sondern auch für Sonderbauten anzuwenden, sofern der Schutz vulnerabler Gruppen in Abwägung obiger Schutzziele gewährleistet werden kann.

Wir unterstützen alle Kommentierung und Stellungnahme der Architektenkammer Niedersachsen. Folgende Themen merken wir ergänzend an:

§5Abs.4
Umweltverträgliche und umweltfreundliche Materialien sollten bei Bauprojekten priorisiert werden. Hierfür ist es erforderlich, dass der genehmigungsfreie Aufbau von Dämmstärken bei Grenzabständen größer als 25 cm ist. Sollten z.B. nachhaltige Vorhangfassaden zum Einsatz kommen, benötigt man mindestens 35 cm Aufbau.

§5Abs.4 und 8, §32
Grenzabstände für Solaranlagen (PV, Solarthermie) und Anlagen zur erneuerbaren Wärmeversorgung (z.B. Wärmepumpen) müssen entfallen, um insbesondere in beengten Grundstücksverhältnissen größtmogliche Effizienz und Ausbeute erneuerbarer Energien zu ermöglichen.

§16bAbs.1
Es müssen die notwendigen Strukturen für Kreislauffähiges Planen und Bauen geschaffen werden. Eine Rücknahmeverpflichtung für Lieferanten von Baumaterialien führt dazu, dass Verwertungsstrukturen aufgebaut werden, kreislaufgerechte Strukturen geschaffen werden und Recycling gefördert wird. Eine Bepreisung für Abfall unterstützt die Schaffung der notwendigen Strukturen der Kreislaufwirtschaft.

§ 26 Abs. 2 Satz 2
Die Anforderungen an den Brandschutz (Brandverhalten von Baustoffen und Feuerwiderstandsfähigkeit von Bauteilen) sollte im Hinblick des Einsatzes Nachwachsender und umweltfreundliche Baustoffe abgesenkt werden. Maßgeblich ist der notwendige Schutz von Leib und Leben. Wir unterstützen hier die Position der Architects For Future.

§47
Wir sind generell gegen die Schaffung zusätzlicher Stellplätze beim Bauen im Bestand (Baufertigstellung vor dem 1.1.2023). Die Zukunft liegt in neuen Mobilitätskonzepten (Verkehrswende). Insbesondere in bestehenden Quartieren stellt die Forderung nach weiteren Stellplätzen ein mehrschichtiges Hemmnis dar: das Schaffen von günstigem Wohnraum wird verhindert (Ablöse) oder Nachverdichtung wird ganz verhindert, wenn Stellplätze in parkraumbeengten Quartieren nicht möglich ist. In gewachsenen Siedlungen sollte der ÖPNV so gestärkt werden, dass der Verzicht auf den Individualverkehr (PKW) erleichtert wird und die Mobilitätswende gefördert wird. Innenverdichtung stärkt nicht nur die Verkehrswende, sondern reduziert auch die Versiegelung von Flächen und Zerstörung von Biodiversität.
Die Umwandlung von PKW-Parkplätzen in Fahrradstellplätze und Stellplätze für Lastenfahrräder im öffentlichen Raum sollte auf Anforderung der Anwohner umzusetzen sein.

§49
Die Forderung von „Abstellräumen“ sollte ersetzt werden gegen „Abstellfläche“, die auch innerhalb von Räumen nachweisbar sind. Ein eigener abgeschlossener Abstellraum ist hier nicht erforderlich. Dies erhöht die Flexibilität von Grundrissen und unterstützt das Bestreben, dem wachsenden Wohnraumkonsum entgegenzuwirken.

§58
Mit der Implementierung des §85a in §62 muss einhergehen, dass eine Beteiligung der Bauaufsichtsbehörden ausdrücklich zum Schutz der Allgemeinheit sichergestellt wird. Die partnerschaftliche Mitwirkung der Bauaufsichtsbehörden ist auch ohne Bauantragsverfahren im Sinne des §58 zu gewährleisten. Ein Wechsel der Verfahren, wie es in NRW in der neuen Bauordnung seit dem 1.1.24 umgesetzt ist, sollte hier auch formuliert werden.

§60
Abriss darf grundsätzlich nicht genehmigungsfrei sein. Ein Abrissverlangen sollte generell prüfpflichtig sein, wobei darzulegen ist, aus welchen Gründen eine Sanierung/ Umnutzung/ Umbau oder Erweiterung nicht möglich ist. Die Umsetzung der Einführung eines Abrissprüfverfahrens muss ggf. schrittweise erfolgen.
Von der verbindlichen Abrissanzeige im ersten Schritt (mit Angabe über die geplanten Abrissmaterialien, die einer Weiternutzung im Kreislauf zur Verfügung zu stellen sind – Materialkataster und Veröffentlichung von Abrissbestrebungen) über die verpflichtende Ökobilanzierung (CO2-Berechnung und Darlegung der Umweltwirkung der Beseitigung des Gebäudes) von Abrissen hin zu Abrissanträgen und Bepreisung der CO2-Folgen von Abrissen mit einem CO2-Preis, der die Kosten von Abriss und Vernichtung von grauer Energie reell abbildet. So können Umbauprojekte konkurrenzfähig gegenüber Abriss- und Neubauprojekten diskutiert werden, zudem wird das öffentliche Interesse am Erhalt der grauen Energie und der „goldenen Energie" (gewachsene Strukturen, Identität und Baukultur, soziales Umfeld) des Gebäudebestandes gewahrt.

§62
Dachgeschossausbau sollte für alle Nutzungsarten genehmigungsfrei sein.

Zudem unterstützen wir die Forderung unserer Kolleg*innen der Innenarchitektur, im §62 und §85 a (Mitteilungsverfahren) die Innenarchitekt*innen als Entwurfsverfasser*innen mit einzuschließen. Der Ausschluss dieser Berufsgruppe in der aktuell vorliegenden Fassung der NBauO-E stellt ein Berufsverbot dar und gefährdet eine ganze Berufsgruppe, die einen wichtigen Beitrag beim Umbau von Bestandsgebäuden leistet. Gerade für kleinere Umbauvorhaben wir die Expertise der Innenarchitekt*innen benötigt, um die Anzahl der Bauvorhaben zu bewältigen und die Baubehörden zu entlasten. Siehe hierzu auch die Stellungnahme des BDIA.

Uns ist bewusst, dass unser Berufsstand mit der Implementierung des §85a in das Mitteilungsverfahren §62 eine Vorreiterrolle übernimmt, um die Schutzziele entsprechend der Priorisierung umsetzen zu können. **Dennoch ist es auf Dauer nicht akzeptabel, dass ein einzelner Berufsstand hier einseitig in die Verantwortung genommen wird.** Daher ist die Beteiligung der öffentlichen Hand und damit der Gesellschaft als Ganzes im Sinne des §58 unbedingt sicherzustellen. Wir fordern einen Evaluierungsprozess der entschlackten Herangehensweise, um alle am Bau Beteiligten wieder in die Verantwortung nehmen zu können. Die Streichung von §62 Abs. 10 NBauO muss wieder zurückgenommen werden, um die Baubehörden insbesondere bei komplexen Projekten im Genehmigungsverfahren hinzuziehen zu können.

§65
Wir fordern eine lebenszyklusbetrachtende Bilanzierung von Gebäuden (Ökobilanzen) in Genehmigungsverfahren. Die Ökobilanz bewertet im Gegensatz zum bisheringen Nachweisverfahren (Nachweis des Promärenergiebedarfs für Beheizung, Warmwasser, Belüftung und Beleuchtung) auch den Einsatz der Treibhausgasemissionen für Errichtung, Betrieb, Instandhaltung, Reinigung und Rückbau eines Gebäudes über einen Betrachtungszeitraum von 50 Jahren. Bei dieser Betrachtung erfahren robuste und langlebige Bauweisen höhere Bedeutung, auch effiziente Gebäude im Betrieb über 50 Jahre werden postiv berücksichtigt.
Auf Europaebene wurde am 12.04.24 mit der EPBD zudem beschlossen, dass Lebenszyklusbilanzen bis 2028 (für Gebäude > 1.000 m² NF) bzw. ab 2030 für sämtliche Neubauten vorgelegt werden müssen.
Bei der Betrachtung von Gebäuden über den Lebenszyklus können neben den Umweltwirkungen (Treibhauspotential u.a.) auch Bewertungen der Lebenszykluskosten durchgeführt werden. Nur so erhält man eine ganzheitliche Beurteilung der Kosten, die ein Gebäude im laufenden Betrieb erzeugt, was zu einer Umsetzung robusterer und

qualitativerer Lösungen beiträgt, da ein höherer Erstinvest häufig im Ergebnis zu geringeren Lebenszykluskosten führt.

§65Abs.9 und § 73a
Es sollen die Bescheide über Typenprüfungen von Behörden anderer Länder auch in Niedersachsen gelten. Dies sollte zunächst beschränkt werden auf das Serielle Bauen mit dem Ziel der Schaffung von günstigem Wohnraum (Sozialwohnungen). Eine Ausweitung auf alle Gebäudenutzungen sollte erst erfolgen, wenn die Erfahrungen aus dem Wohnungsbau zeigen, dass aus dieser Erleichterung keine negativen baukulturellen Folgen zu erwarten sind. Für baukulturell anspruchsvolle Gebäudenutzungen und städtebaulicher Einbindung sehen wir das vereinfachte Bauen nach Typenprüfung als problematisch an.
Eine Vorlage von Materialausweisen bzw. -kataster und Bauteilkatalogen ist unumgänglich, um der möglichen großen Auswirkung von Typenlösungen und Serien Rechnung zu tragen. Auch ein „Verfallsdatum" bei sich ändernden übergeordneten Normen muss selbstverständlich gelten.

§85a
Der BDB unterstützt die Regelung des §85a zu Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen, da sie das Bauen im Bestand deutlich erleichtert. Die Gültigkeits sollte auch für Sonderbauten gelten in dem Sinne, wie sie die Architektenkammer Niedersachsen in ihrer Stellungnahme im Einzelnen aufgeführt hat.

Ebenso lehnen wir die schon oben erwähnte Verknüpfung des §85a mit dem Mitteilungsverfahren aus §62 ab und regen ausdrücklich an, die Erleichterungen für den Gebäudebestand unabhängig vom Genehmigungsverfahren zu ermöglichen. Mindestens ein Wechsel in ein anderes Genehmigungsverfahren aus dem Mitteilungsverfahren muss möglich sein, wenn die Komplexität des Bauvorhabens dies erforderlich macht. Andererseits ist möglicherweise sogar zu erwarten, dass nicht die bestmögliche Lösung aufgrund eines formalen Ausschlusses umgesetzt wird.

Auch den Ausschluss der Innenarchitekt*innen aus dem §85a in Verbindung mit §62 lehnen wir strikt ab (s. oben).

Allgemein fordern wir:

1. Die Überarbeitung der Bauleitplanung in folgenden Punkten
Es bedarf eines „Verfallsdatums" für B-Pläne. Zum Beispiel wäre eine zeitliche Befristung der Gültigkeit von B-Plänen auf 20 Jahre zugunsten des §34 BauGB wünschenswert.
Ein anderer Weg wären Erleichterungen bei Vorlage zeitgemäßer Umbau- und Nutzungskonzepte gegenüber veralteten B-Plänen. Mit Befreiungen zu arbeiten kann auf Dauer nicht die Lösung sein. Wir bitten Sie in diesem Sinne, darauf hinzuwirken, dass auf Bundesebene die Novellierung des Bundesbaugesetzes vorgenommen wird.
Der maximale Versieglungsgrad eines Grundstücks sollte maßgebend und durch die GRZ und weitere Anforderungen im Bauplanungsrecht (Bauleitverfahren) festgeschrieben sein. Es sollte möglich sein, diesen zu überschreiten, wenn an den verursachenden Gebäuden generell Ausgleichsflächen geplant werden. Diese können z.B.auf dem Dach (bei Flachdächern obligatorisch) und ggf. an der erdgeschossigen Fassade erfolgen. Für Fassadenbegrünung sollte insbesondere im Hinblick auf den Brandschutz keine besonderen Anforderungen gestellt werden. Bei der Fassadenbegrünung sind einfache und pflegefreundliche Ausführungen zu bevorzugen. Alternativ könnten Städte und Gemeinden Ausgleichsflächen anbieten, an denen sich entsprechend beteiligt werden kann.
Begründung: Begrünungen verbessern das Mikroklima und erhöhen die Biodiversität. Vor allem die Kombination von Gründach und PV ist eine vielfach positive Lösung: Das (extensive) Gründach reduziert das Aufheizen des Daches und erhöht so den Ertrag der PV. Kleinlebewesen, Insekten und Käfer finden bei der Kombination von Gründächern mit PV in besonders hoher Anzahl einen Lebensraum, weil Sonne und Schatten gleichermaßen zur

Verfügung steht. Der Überhitzung von städtischen Räumen (heat-island-effect) wird durch die Begrünung entgegen gewirkt. Auch zur Regenrückhaltung tragen Gründächer in besonderer Weise einen erheblichen Beitrag und sind daher grundsätzlich auszuführen. Die Auswirkung von Starkregenereignissen wird dadurch insbesondere in hoch verdichteten und versiegelten Ballungsräumen gemildert.

2. Die Berücksichtigung der Holzbauoffensive und Stärkung nachwachsender Rohstoffe
Zur Erleichterung bei der Verwendung des Baustoffes „Holz" sollte auf eine Vereinheitlichung der Anforderungen und Bestimmungen in Anlehnung an die MusterHolzBO angestrebt werden. Die Betrachtung der Schutzniveaus und Anforderungen hinsichtlich Brandschutz, Schallschutz etc. ist nicht sinnvoll in landesspezifischen Abweichungen. Der anspruchsvolle und erhöhte Planungsaufwand im Holzbau wird durch die unterschiedliche Behandlung der Bundesländer unnötig zusätzlich erschwert und verhindert klimafreundliche und günstige Bauprojekte.

Die Anforderungen an den Brandschutz (Brandverhalten von Baustoffen und Feuerwiderstandsfähigkeit von Bauteilen) sollte im Hinblick des Einsatzes nachwachsender und umweltfreundliche Baustoffe abgesenkt werden. Maßgeblich ist der notwendige Schutz von Leib und Leben (s. §26).

3. Die Einführung einer Umbauordnung
Bestandserhalt muss klar vor dem Neubau priorisiert werden.
Es erfordert Erleichterungen beim Bauen im Bestand, um Wohnraum zu bezahlbaren Kosten zu schaffen. Die in der NBauO-E vorgelegten Erleichterungen für Bestandsgebäude sollten ambitioniert und konsequent weiter entwickelt werden und müssen unabhängig gelten vom Genehmigungsverfahren.

4. Schneelastansätze an Höhenversprüngen an Dächern (Schneesackbildung)
Die DIN EN 1991-1-3 mit zugehörigem nationalem Anhang regelt u.a. die an Höhenversprüngen von Gebäuden anzusetzenden Schneelasten durch Anwehen oder Abrutschen vom höher gelegenen Dach. Die dabei zu berücksichtigenden Lasten sind bis zu 3x so groß wie die unverwehten Lasten auf Flachdächern.
Zu berücksichtigen ist die erhöhte Schneelast bei allen Höhenversprüngen h > 50cm.
Beim Bauen im Bestand wie z.B. bei der Bebauung von Baulücken, Aufstockungen oder dem Überdachführen von Brandwänden kann sich daher das Problem ergeben, dass auf den Nachbardächern Schneeanhäufungen zu berücksichtigen sind und die Tragfähigkeit der Nachbargebäude für die erhöhten Lasten nachgewiesen werden muss. Diese Forderung wird auch erhoben, wenn die Höhensituation sich durch die konkrete Baumaßnahme nicht geändert hat oder wieder hergestellt wird (z.B. beim Abbruch und Neubau eines Dachstuhls). In aller Regel sind die betroffenen Nachbardächer nicht für solche Lasten ausgelegt worden. Häufig ist die Tragkonstruktion zudem unbekannt und durch einen Ausbau zu Wohnzwecken auch nicht für ein Aufmaß zugänglich, so dass hier keine Möglichkeit besteht, den statischen Nachweis zu führen.
Diese Situation erschwert den Umbau von Bestandsgebäuden erheblich oder führt sogar dazu, dass Projekte aufgrund der baubehördlich geforderten Nachweisaufgabe und nachbarschaftlichen Problemen gar nicht umgesetzt werden können.
Wir fordern daher für diese Fälle eine Handhabung nach dem eingangs zitierten Leitsatz:
„Das Gebäude muss nach dem Umbau nicht mehr können als vorher, außer CO2-Einsparung."
Also ein Entfallen der Nachweispflicht, wenn sich an der baulich-nachbarschaftlichen Situation mit dem Umbau im Vergleich zu vorher nichts ändert.

Für Fragen und weitere Erläuterungen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Susanne Witt und Stefanie von Heeren
Landesvorsitz BDB Niedersachsen

BAU INDUSTRIE
Niedersachsen-Bremen

Vorlage	8
zu Drs.	3975

STELLUNGNAHME

Mündliche Anhörung in öffentlicher Sitzung im Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung

zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum

Hannover, 6. Mai 2024

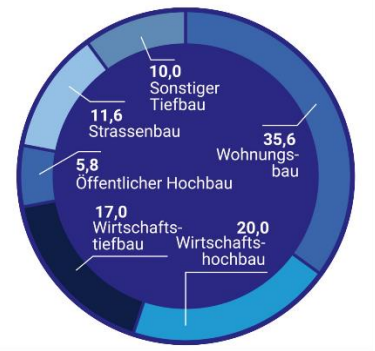
Vielen Dank für die Gelegenheit, in der mündlichen Anhörung zum **Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975** Stellung nehmen zu können.

Zum Bauindustrieverband:

Der Bauindustrieverband Niedersachsen-Bremen e.V. ist der Wirtschafts- und Arbeitgeberverband der Bauindustrie in den Ländern Bremen und Niedersachsen. Er nimmt alle gemeinsamen wirtschafts- und sozialpolitischen sowie fachlichen und technischen Interessen seiner Mitglieder aus allen Bausparten wahr. Im Rahmen zukunftsgerichteter Bildungspolitik und Personalentwicklung fördert er die berufliche Aus-, Fort- und Weiterbildung in zwei modernen Bildungszentren.

Zum Wohnungsbau:

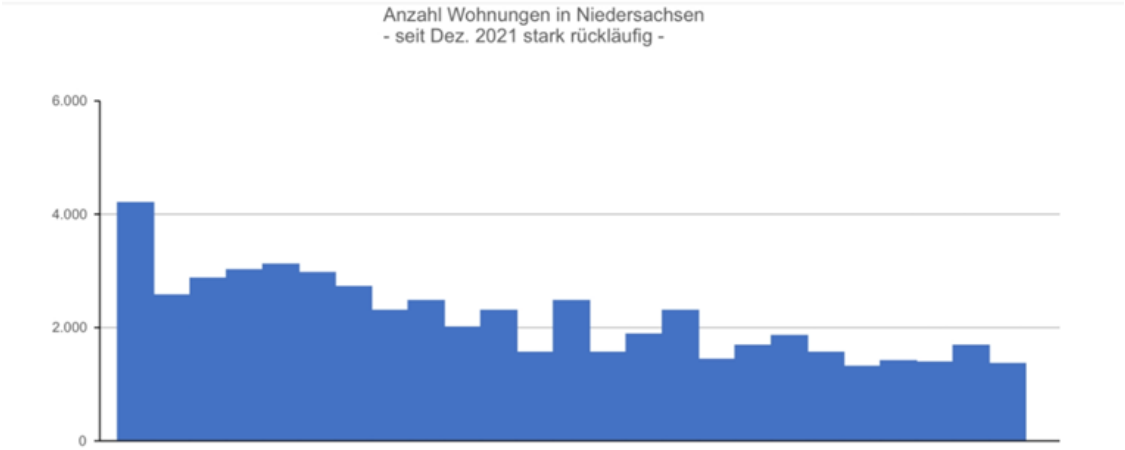
Der **Wohnungsbau** hat mit 35,8 Prozent eine **erhebliche Bedeutung** in der Struktur des baugewerblichen Umsatzes im Deutschen Bauhauptgewerbe (2022: noch 38 Prozent).



Eigene Darstellung alle Betriebe, Anteil in % (gerundet; Quelle: Statistisches Bundesamt)

Der massive **Einbruch um fast 70 Prozent (!) an Baugenehmigungen** in Niedersachsen vom Höchststand im Dezember 2021(4209) bis Dezember 2023 (1363) gibt Anlass zu größter **Sorge um Aufträge und Arbeitsplätze in der Bauindustrie** (siehe Grafik).

Was nicht genehmigt ist, wird auch nicht gebaut. Erschwerend kommt hinzu, dass bereits genehmigte Projekte gar nicht erst in die Bauphase kommen.



Eigene Darstellung Anzahl Baugenehmigungen Wohnungen (Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen)

Quer durch alle Branchen in Niedersachsen wird über einen **Mangel an Arbeitskräften geklagt.** Zusätzlich benötigte Arbeitskräfte müssen außerhalb Niedersachsens gewonnen werden und zuziehen. Die **Bereitstellung von Wohnraum** ist ein wesentlicher **Standortfaktor**.

Deshalb sind alle Maßnahmen **zu ergreifen, um** Schaffung von Wohnraum erleichtern**.**

Zur neuen NBauO:

Die Bauindustrie Niedersachsen-Bremen begrüßt die vorgeschlagenen Änderungen der NBauO und **stimmt dem Gesetzentwurf zu**. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 19. Januar 2024, die als Anlage beigefügt ist.

Jörn P. Makko
Hauptgeschäftsführer
Bauindustrieverband Niedersachsen-Bremen

BAU INDUSTRIE
Niedersachsen-Bremen

STELLUNGNAHME

zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum

Hannover, 19. Januar 2024

Die Bauindustrie Niedersachsen-Bremen begrüßt die vorgeschlagenen Änderungen der NBauO und stimmt dem Gesetzentwurf zu.

Die Begründung haben wir unter (I.) zusammengefasst und unter (II.) eine zusätzliche Anregung zur Beauftragung von Prüfingenieuren.

I. Begründung

Die geregelten Erleichterungen sind sinnvoll und geeignet, um mittel- bis langfristig Bautätigkeit zu stimulieren. Einfachere, schnellere und günstigere Möglichkeiten für Umbau und Nutzungsänderungen finden ausdrücklich die Zustimmung der Bauindustrie.

Die Ergebnisse aus den intensiven Diskussionen und umfänglichen Abwägungen der unterschiedlichen Interessen **aller Beteiligten** im Bündnis für bezahlbares Wohnen Niedersachsen sind berücksichtigt.

Die Bauindustrie begrüßt, dass bei Umbau und Umnutzung vorhandene Bausubstanz und die darin gebundene sogenannte „graue Energie“ erhalten bleibt. Nicht zuletzt aus Gründen der immer knapper werdenden Deponiekapazitäten ist die Reduzierung von Bauschutt sinnvoll, wenn und soweit sich Abriss von Bestandsgebäuden wirtschaftlich vermeiden lässt.

Mit dem Entwurf erhält Niedersachsen eine zeitgemäße und insbesondere auch zukunftsweisende Bauordnung.

Jetzt ist es aus unserer Sicht wichtig, die NBauO **unverzüglich umzusetzen**. Denn Bauherrn/Investoren müssen möglichst schnell rechtssicher entscheiden können, um Bauvorhaben in Niedersachsen zu realisieren.

II. Änderungsanregung Prüfingenieure

Wir haben eine **zusätzliche Änderungsanregung** durch einen Hinweis aus unserer Mitgliedschaft. Sie betrifft die Beauftragung von Prüfingenieuren durch den Bauherrn/Investor und ist geeignet, das Genehmigungsverfahren **wesentlich zu beschleunigen**.

Gegenwärtig erfolgt die Einschaltung von Prüfingenieuren als hoheitlicher Akt der Kommune. Diese beauftragt entweder intern einen Prüfingenieur oder ein externes Prüfbüro, das anschließend eine Rechnung mit Umsatusteuer erstellt und diese bei der Kommune einreicht. Diese wird dann in den Gebührenbescheid der Kommune aufgenommen, der anschließend vom Investor zu bezahlen ist.

In Nordrhein-Westfalen erfolgt gem. § 68 BauO NRW die Beauftragung für die Prüfung – außer bei Sonderbauten – durch den Bauherrn/Investor. Dies führt in aller Regel zu einer **Beschleunigung** des Baugenehmigungsverfahrens **von mindestens vier Wochen** und hat für einen Bauherrn/Investor im Bereich gewerblicher Bauten zusätzlich den Vorteil, dass der Vorsteuerabzug vom Investor in Anspruch genommen werden kann und die Umsatzsteuer nicht über die Weiterleitung der Kosten durch die Kommune miterhoben wird.

Die Bauindustrie würde es begrüßen, wenn dies bei der Änderung der NBauO noch berücksichtigt werden könnte.



Jörn P. Makko
Hauptgeschäftsführer
Bauindustrieverband Niedersachsen-Bremen

BDA BUND DEUTSCHER ARCHITEKTINNEN UND ARCHITEKTEN

B D A Niedersachsen

Vorstand

Alleehof 4
30167 Hannover

Tel: 0511 70 10 328
Fax 0511 70 111 44

vorstand@bda-niedersachsen.de
www.bda-niedersachsen.de

Vorlage	9
zu Drs.	3975

Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung

Sehr geehrte Mitglieder der Niedersächsischen Landesregierung,
Sehr geehrter Minister Olaf Lies,
Sehr geehrte Damen und Herren,

Der BDA Niedersachsen begrüßt und unterstützt das Ziel der Landesregierung sehr, mit den vorgeschlagenen, mit Augenmaß und Sorgfalt erarbeiteten Änderungen eine spürbare Vereinfachung des Bauens im Bestand wie auch im Neubau zu fördern und zu ermöglichen.

Als bauende Architekt*innen dient unser „Praxis-Check“ des Gesetzentwurfs dem Ziel, einen angemessenen Umgang zu sichern: Klimawandel und Ressourcenverknappung haben dabei eine ebenso übergeordnete Priorität wie gesellschaftspolitische Herausforderungen, ausgelöst durch die Verknappung von bezahlbarem Wohnraum und die ökonomischen Herausforderungen des Bauens.

Wir wollen entbürokratisierter, einfacher, günstiger, nachhaltiger bauen und gleichermaßen baukulturell relevante Gebäude errichten, die entscheidend in unsere Nachhaltigkeitsziele einzahlen:

Gebäude werden dann erhalten, wenn sie strukturell intelligent und anpassungsfähig und gleichermaßen baukulturell relevant sind. Gute Architektur und Baukultur sind kein nice-to-have, sie sichern Innovation, Erhalt, Anpassung und Weiternutzung über Jahrhunderte, so lehren es uns historische Gebäude.

Abschließend bitten wir um kritische Prüfung des Gesetzes mit Blick Anwenderfreundlichkeit. Trotz intensiver Bemühungen und unter Einbeziehung von juristischer Expertise ist es uns stellenweise nicht gelungen einvernehmlich zu verstehen, was der Gesetzgeber mit seiner Formulierung bezweckt.

Nach sorgsamer Prüfung des Gesetzentwurfs und Abwägung der Auswirkungen auf Planung und Ausführung schlägt der BDA die nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen vor. Ebenso finden Sie unsere Kommentierung der Vorschläge der AKNDS zum Gesetzentwurf.

Gerne stehen wir für Rückfragen und Erläuterungen wie auch Anhörungen im Landtag zur Verfügung.

Hannover, 07.05.2024

Landesvorsitzende Dilek Ruf
i.A. des Landesvorstands BDA Bund Deutscher Architektinnen und Architekten Niedersachsen

BDA BUND DEUTSCHER ARCHITEKTINNEN UND ARCHITEKTEN

Über den BDA
Der BDA vereint freischaffende Architektinnen und Architekten sowie Stadtplanerinnen und Stadtplaner, die sich durch die Qualität ihrer Bauten ebenso auszeichnen wie durch hohe persönliche Integrität und Kollegialität.

Uns vereint unser Engagement für eine zukunftsfähige bau- und bodenpolitische Wende und die Zukunft des Berufsstands wie auch die Förderung der Selbstständigkeit und die Begleitung des akademischen Nachwuchses.

Auf Bundes-, Landes- und Bezirksebene setzen wir uns für eine nachhaltige Bauwende ein, die nur Bestand hat, wenn sie im Einklang mit baukulturell relevanten Gebäuden und Städten entsteht.

Die Büros der 5.000 BDA-Mitglieder gehören zu den führenden Architekturbüros Deutschlands; die freiberuflichen BDA Architektinnen und Architekten und ihre Teams zeichnen verantwortlich für den überwiegenden Teil prämierter Wettbewerbsbeiträge, ausgezeichneter Gebäude und sorgsam gestalteter Alltagsarchitektur.

Die Erfolgsbilanz der Planungsbüros mit dem Gütesiegel BDA steht für sich: Jeder Dritte im Hochbau investierte Euro ist mit der Planung durch ein BDA-Büro verbunden.

BDA BUND DEUTSCHER ARCHITEKTINNEN UND ARCHITEKTEN

Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung

Im Folgenden werden ausschließlich die §§ kommentiert, die aus Sicht des BDA ergänzungs- und / oder änderungsbedürftig sind. Wir sehen im vorliegenden Entwurf das nachfolgende, wesentliche Anpassungserfordernis, damit die angestrebten Ziele gemeinsam erreicht werden können.

§62 Abs. 10 Sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen und §85a Mitteilungsverfahren

Die aktuelle Fassung der NBauO sieht gem. §62 Abs. 10 eine Wahlmöglichkeit für Bauherr*innen vor, für genehmigungsfreie Baumaßnahmen eine Prüfung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren durchführen zu lassen.

Diese Möglichkeit soll im vorliegenden Entwurf nicht mehr eingeräumt werden:

Die Bauordnungsbehörden sollen künftig aus einer Vielzahl von Verfahren ausgeschlossen werden. Erkennt eine Bauordnung im Rahmen eines Mitteilungsverfahrens und unter Anwendung des §85a einen Missstand, so kann dieser nicht auf dem Verfahrensweg gemeinschaftlich mit den Bauherr*innen und den Entwurfsverfasser*innen im Rahmen einer Anhörung gesetzeskonform gelöst werden.

Vielmehr bliebe den Bauordnungsbehörden der Weg einer juristischen Auseinandersetzung. Im Sinne des Bürokratieabbaus, Rechtssicherheit und Geschwindigkeit halten wir dies für einen nicht konstruktiven Weg im Umgang insbesondere mit komplexen Fragen.

Auch leuchtet nicht ein, warum Erleichterungen an die Verfahrensfrage gekoppelt werden und nur im Falle von Mitteilungsverfahren Anwendung finden:

Generell müssen sich aus unserer Sicht der Gesetzgeber, die genehmigenden Behörden und die Entwurfsverfasser*innen einig sein, welche Erleichterungen legitim sind, ganz unabhängig von der Art der Verfahrens. **Im Straßenverkehr gilt: An einer roten Ampel muss ich nicht nur dann stehen bleiben, wenn ein Polizist Beifahrer ist. Dieses Grundverständnis von Gesetzgebung sehen wir als nicht erfüllt an, wenn Erleichterungen nur zulässig sind, wenn die Bauordnungsbehörden prüfen.**

Als Berufsstand stellen wir uns der Verantwortung – die Dimension unserer Haftungsrisiken ist auch mit Blick auf die gesamtschuldnerische Haftung ohnehin im Vergleich zu anderen Berufsgruppen überproportional hoch: Wir betrachten die Bauordnungen wie auch den Gesetzgeber als Partnerin. Mit den angestrebten, gemeinsam erarbeiteten Novellierungen sehen wir eine gute Arbeitsgrundlage, um mit Augenmaß künftige Aufgaben bei komplexen Bauvorhaben gemeinsam lösen zu können.

Sofern die Wahlmöglichkeit eingeräumt wird, regen wir dringend an, die Erleichterungen gem. §85a auch für kleinere Sonderbauten zuzulassen und schließen uns den Vorschlägen der Architektenkammer Niedersachsen, welche einzubeziehen wären, vollumfänglich an.

WEITERE ANMERKUNGEN

Der BDA begrüßt die Ziele des Gesetzgebers, relevante Änderungen vorzunehmen. Auch unterstützen wir sehr, dass in regelmäßigen Zeitabständen ein Austausch und folglich eine Evaluation stattfinden soll.

Als bauende Architekt*innen, die mit ihren Teams einen nennenswerten Anteil der Bauaufgaben verantworten, stehen wir dem Ministerium auch weiterhin als Gesprächspartner zur Verfügung, damit die Praxiserfahrungen in eine weitere Verbesserung einfließen kann. Wir bedanken uns ausdrücklich für die bislang zielorientierte Zusammenarbeit.

Wir schlagen nachfolgende Ergänzungen vor:

§5 (2) Grenzabstände

Wir begrüßen die Harmonisierung der Grenzabstände in Anlehnung an die Bauordnungen anderer Bundesländer wie auch an die Musterbauordnung.

1. Der BDA regt im Sinne des Bauens im Bestand nachfolgende Streichung an:

   Absatz 5, Satz 2: Streichung letzter Abschnitt wie folgt

   *Soweit ein Gebäude … vorhandenen, **~~auch in der Nutzung, entspricht.~~***

   Die Notwendigkeit einer Übereinstimmung der Nutzung ist nicht nachvollziehbar und verhindert die Nutzungsänderung von Gebäuden wie auch die Errichtung von Gebäuden mit abweichenden Nutzungen (z.B. Bürogebäude Bestand, Neubau Wohnen).

2. In Anlehnung an die **NBauO 2003, §13, Abweichungen von den Abstandsvorschriften in besonderen Fällen**, regen wir folgende Ergänzung an.

   Geringere als die in den §§ … vorgeschriebenen Abstände können ausnahmsweise zugelassen werden … 3. zur Wahrung baugestalterischer oder städtebaulicher Belange bei Baumaßnahmen in bebauten Bereichen entsprechend der vorhandenen Bebauung, …

Insbesondere im städtischen Kontext ist eine angemessene Weiterentwicklung und Würdigung funktionierender und gewachsener städtebaulicher Strukturen bei Anwendung der geltenden Grenzabstandsregelungen nicht möglich. Diese bieten kein Instrument, dass es den Bauverwaltungen ermöglicht, ohne langwierige und meist aussichtlose Verfahren, übergeordnete städtebauliche, baukulturelle und klimapositive Entwicklungen zu würdigen und Bauen in gleicher Weise zu fördern, wie es die Umgebung bereits vorgibt.

§9 (3), 3 Nicht überbaute Flächen, Kinderspielplätze

Wir begrüßen die vorgeschlagene Streichung. Insbesondere im städtischen Kontext löst die aktuelle Regelung Zielkonflikte aus. Die Streichung hat bestandsschützende Wirkung und befördert Nutzungsänderungen.

§33 (2), 3 Rettungswege

Wir begrüßen die vorgeschlagenen Streichungen; diese haben bestandsschützende Wirkung und fördert die Nachnutzung und die Transformation von Bestandsgebäuden.

Wenngleich sich unser Vorschlag auf die DVO-NBauO bezieht, schlagen wir eine Anpassung des §17 Abs. 7 vor: In Niedersachsen dürfen Umwehrungen von offenen Gängen, die als Rettungswege dienen (sog. Laubengänge), keine Öffnungen besitzen und müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. Verglasungen in den Umwehrungen müssen mindestens 30 Minuten widerstandsfähig gegen Feuer sein (§ 17 Abs. 7 Sätze 3 und 4 DVO-NBauO). Die Musterbauordnung verzichtet auf diese Anforderungen (vgl. § 36 Abs. 5 MBO). Daher regen wir an, diese Vorgaben aus § 17 DVO-NBauO zu streichen.

§38 (2), 2 Aufzüge

Wir begrüßen die vorgesehene Anpassung.

Im Sinne des Bürokratieabbaus schlagen wir jedoch statt der der Formulierung „31. Dezember 2022“ eine Gleitregelung vor, so dass diese auf Gebäude, die zum Zeitpunkt der Änderung bzw. Aufstockung mindestens 2 Jahre bestehen, dauerhaft und ohne Anpassungserfordernisse der NBauO diese Regelung angewendet werden kann.

Wir regen an, die Regelung des Absatz 2 auch auf gewerblich genutzte Gebäude auszudehnen, um eine bestandschützende Wirkung wie auch Nachnutzung von leerstehenden Gebäuden zu fördern.

§47 (1), 1 und (2) Notwendige Einstellplätze

Wir begrüßen die vorgesehene Anpassung.

Im Sinne des Bürokratieabbaus schlagen wir jedoch statt der Formulierung „31. Dezember 2022“ eine Gleitregelung vor, so dass diese Regelung auf Gebäude, die zum Zeitpunkt der Änderung bzw. Aufstockung mindestens 2 Jahre bestehen, dauerhaft und ohne Anpassungserfordernisse der NBauO diese Regelung angewendet werden kann.

Im Sinne der Transformation des Bestands und Priorisierung des Bauens im Bestand regen wir dringend eine Anpassung des **§47 (1), 2** an:

Bei Nutzungsänderungen von gewerblich genutzten Bestandsgebäuden, so z.B. leergefallenen Bürogebäuden und Einzelhandelsimmobilien in niedersächsischen Innenstädten, die vor großen Transformationsherausforderungen stehen, sollte die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen ersatzlos gestrichen werden.

Gemeinden mit einer zukunftsgewandten Stellplatzsatzung erlauben Kompensationen des Mehrbedarfs z.B. durch Jobtickets oder Car- und Bike-Sharing Modelle.

Dies bleibt jedoch niedersachsenweit die Ausnahme. Die Nachnutzung von Gebäuden ist klimapolitisch alternativlos. Die Ablösung oder Schaffung von Stellplätzen, ausgelöst durch einen Mehrbedarf bei Nutzungsänderungen, steht regelmäßig ökonomisch tragfähigen Nutzungsänderungen entgegen.

Die Folgen sind Leerstände oder Abbruch / Neubau.

Bestandsentwicklungen sollten unabhängig von ihrer Neunutzung priorisiert werden.

§48 (1), Fahrradabstellanlagen

Wenngleich wir die Förderung des Radverkehrs vollumfänglich unterstützen, bitten wir um Berücksichtigung, dass die generelle Pflicht der Errichtung von Fahrradabstellanlagen und die Ausweitung auf den Wohnungsbau insbesondere in städtischen Lagen bei Bestandsgebäuden zu erheblichen Schwierigkeiten und Kostensteigerungen führt.

Wir regen an, dass auch für Bewohnerinnen und Bewohner und Benutzerinnen und Benutzer die Regelung gem. §48 (2) zur Anwendung kommt, sofern diese nur unter außergewöhnlichen Schwierigkeiten, so z.B. zu Lasten der Schaffung von Wohneinheiten, realisiert werden können.

§60 (2) Verfahrensfreie Baumaßnahmen, Abbruchanzeigen

Wir begrüßen die vorgesehenen Anpassungen und Ergänzungen.

Wir bitten um weitergehende Definition der Begriffe „andere“ und „weitergehende“.

Wir regen an, in §60 (3) die Pflicht zur Anzeige des Abbruchs und der Beseitigung baulicher Anlagen auf weitere Gebäudeklassen auszudehnen.

§61 Genehmigungsfreie öffentliche Baumaßnahmen

Wir begrüßen die vorgesehenen Anpassungen und Ergänzungen.

Wir bitten um Prüfung, ob der §61 (2), 1 *„…, ausgenommen Nutzungsänderungen“ i*m Widerspruch zur beabsichtigten Änderung gem. §60 steht.

§62 Sonstige Genehmigungsfreie Baumaßnahmen

Wir begrüßen die vorgesehenen Anpassungen und Ergänzungen.

Wir bitten jedoch dringlich um Beibehaltung des Absatz 10 und somit die Wahlmöglichkeit des Verfahrens bei komplexen Vorhaben. Unsere ausführlichen Erläuterungen hierzu finden Sie im ersten Abschnitt.

§66 Abweichungen
Wir begrüßen die vorgesehenen Anpassungen und Ergänzungen.

Wir regen an, generell die Erprobung neuer Bauformen zu fördern, unabhängig von der Nutzungsart und eine Änderung der Vorschrift des §66 (1) Punkt 3 vorzunehmen.

Wir unterstützen den Vorschlag der AKNDS Abweichungen von Technischen Baubestimmungen ebenfalls zu erleichtern und den Formulierungsvorschlag zu übernehmen:

> *„Mit der Änderung von § 66 NBauO würden Erleichterungen zu Anforderungen der NBauO ermöglicht. Um das System zu vervollständigen, müsste jedoch auch die Möglichkeit, von Technischen Baubestimmungen abweichen zu können, erweitert werden. § 83 Abs. 1 Satz 3 NBauO sollte daher wie folgt formuliert werden:*
>
> *„Von den in den Technischen Baubestimmungen enthaltenen Planungs-, Bemessungs- und Ausführungsregelungen darf abgewichen werden, wenn einer anderen Lösung nicht erhebliche Belange des § 3 Abs. 1 Satz 1 entgegenstehen.“*

§70a Genehmigungsfiktion
Wir empfehlen, die Ergänzung des §70a für Gebäude nicht vorzunehmen. Es ist zu befürchten, dass die Regelung einseitig zu Lasten ebenfalls dringlich zu bearbeitender Antragsverfahren wie z.B. Schulbauvorhaben gehen wird und kontraproduktiv ist.

§73a (5) Typengenehmigung
Wir unterstützen die Ergänzung des Absatz 5 nicht, sofern keine bundesweite Harmonisierung und somit Gleichstellung von Planungsgrundlagen geschaffen wird.

Eine einseitige Einführung erwirkt darüber hinaus eine Ungleichbehandlung mit Blick auf Typengenehmigungen aus anderen Bundesländern mit geringeren Auflagen gegenüber hiesigen Auflagen, insbesondere was Brand- und Personenschutz betrifft.

Nur mittels einer bundesweiten Einführung der Musterbauordnung würde eine Harmonisierung vollzogen, die eine generelle Anerkennung von Typenbaugenehmigungen aus anderen Ländern oder Bundeländern ohne baurechtliche Grauzonen und Ungleichbehandlungen legitimiert.

Mit Blick auf landesspezifische Anforderungen an z.B. Rettungswege, Barrierefreiheit, Umwehrung, Brüstungen etc. bewerten wir die Folgen einer generellen Anerkennung ohne Harmonisierung der Bauordnungen negativ.

§85a Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen
Wir unterstützen die Ergänzung des §85a.

Wir bitten jedoch dringlich um Beibehaltung des §62, Abs. 10 und somit die Wahlmöglichkeit des Verfahrens bei komplexen Vorhaben. Unsere ausführlichen Erläuterungen hierzu finden Sie im ersten Abschnitt.

Wir weisen nochmals darauf hin, dass die Kopplung von Erleichterungen an die Verfahrensart und somit die Anwendung von Erleichterungen nur im Falle von Mitteilungsverfahren, juristisch fragwürdig ist:

Generell müssen sich aus unserer Sicht der Gesetzgeber, die genehmigenden Behörden und die Entwurfsverfasser*innen einig sein, welche Erleichterungen legitim sind, ganz unabhängig von der Art der Verfahrens.

Auch im Straßenverkehr gilt: An einer roten Ampel muss ich nicht nur dann stehen bleiben, wenn ein Polizist Beifahrer ist.

Darüber hinaus bitten wir um Konkretisierung des Begriffs „Dokumentation“. Sofern darunter eine Plausibilisierung zu verstehen ist, sollte der Begriff „Dokumentation“ durch den Begriff „Plausibilitätsprüfung“ ersetzt werden: Andernfalls wäre jedes Bauteil an jeder Position des Gebäudes exakt mittels Bauteilöffnungen und Beprobungen zu untersuchen und mit aktuellen Vorschriften im Bezug auf sämtliche Belange wie Barrierefreiheit, Schallschutz, bautechnische Normen etc. zu prüfen und zu dokumentieren.

So bieten bauzeitlich typische Konstruktionen wie Stahl-Stein Decken der 50er Jahre oder Holzbalkendecken historischer Gebäude einen angemessenen Schutz vor nachbarlichen Störungen wie auch vor Gefahren, auch wenn sie nach den heute erheblich höheren Anforderungen als nicht qualifiziert eingeordnet werden. Gem. Absatz 1, Satz 2 ist das hohe Gut der Sicherheit aus Sicht des BDA ausreichend gewürdigt und zielführend und erlaubt die Weiterentwicklung des Bestands mit Augenmaß.

Wir unterstützen darüber hinaus den Hinweis der Architektenkammer Niedersachsen, dass Innenarchitekt*innen **im Rahmen ihrer eingeschränkten Bauvorlageberechtigung** in den Kreis der berechtigten Entwurfsverfasser für Maßnahmen nach § 85 a NBauO-E aufzunehmen sind.

BDA BUND DEUTSCHER ARCHITEKTINNEN UND ARCHITEKTEN

Kommentierung der ergänzenden Vorschläge der AKNDS

Die Mitglieder des BDA Niedersachsen engagieren sich gemeinsam mit ihren Kolleg*innen aus anderen Verbänden und Organisationen wie Einzelpersonen seit Gründung der Kammer intensiv in ihrer berufsständischen Vertretung, der Architektenkammer Niedersachsen. Unser Ziel ist es, im Sinne ökologisch, sozial, ökonomisch und baukulturell besserer Lösungen, zu wirken.

Der BDA unterstützt – mit Ausnahme der im Folgenden dargelegten Punkte- die Stellungnahme der AKNDS vollumfänglich. Wir danken ausdrücklich der Übermittlung der hilfreichen und umfänglichen Stellungnahmen, die die AKNDS zur Verfügung gestellt hat wie auch für die intensive Zusammenarbeit und konstruktive, an manchen Stellen auch kontroversen Diskussionen.

Aus Sicht der BDA Niedersachsen erfordern die im folgenden kursiv dargestellten und grau hinterlegten, von der AKNDS in ihrer Stellungnahme zur Gesetzesänderung ergänzten Punkte jedoch eine breitere fachliche Diskussion innerhalb der Kammergremien, so auch der Vertreterversammlung.

Wir bitten daher ausdrücklich um Zurückstellung der nachfolgenden Punkte.

Erforderliche Raumhöhe bei bestehenden Gebäuden absenken

Zahlreiche ältere Gebäude besitzen Raumhöhen unter 2,40 m. Bei Baumaßnahmen im Bestand müssten die Raumhöhen auf 2,40 m angehoben werden, was in der Regel nicht leistbar ist. Bislang werden solche Baumaßnahmen in der Praxis über den „Notnagel Abweichung“ genehmigt. Wir regen an, diese Konstellation direkt im Gesetz zu regeln und in Anknüpfung an § 2 Abs. 7 NBauO für bestehende Gebäude eine Raumhöhe von 2,20 m als ausreichend festzulegen.

Wir werten die generelle Absenkung der Raumhöhen auf 2,20m als nicht unterstützungswürdig.
Für historische Bebauungen, deren bauzeitlich typische Raumhöhen geringer als 2,40m sind und Raumproportionen, Fensteröffnungen etc. mit der Raumhöhe im Einklang dazu stehen wie auch besondere Eigenart z.B. bei Fachwerkhäusern darstellen, ist über das Instrument der Abweichung eine Genehmigung in der Alltagspraxis problemlos erwirkbar. Eine Absenkung der Mindestraumhöhe werten wir mit Blick auf die Aufrechterhaltung von Mindeststandards im Sinne nachhaltig gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse als nicht unterstützungswürdig.

Einführung eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans

Zur Stärkung der Klimaresilienz und Förderung der Biodiversität empfehlen wir, insbesondere folgende Aspekte in der NBauO verstärkt zu verankern:

- *Wasseraufnahmefähigkeit von Flächen, Schaffung von Retensionsräumen*
- *Begrünungen und Pflanzungen auf Grundstück und Gebäude*

- *Vermeidung und Ausgleich von Versiegelungen*

Diesen Vorschlag lehnt der BDA Niedersachsen ab und sieht kein Anpassungserfordernis.

Grundsätzlich unterstützen wir die formulierten Ziele, sehen jedoch kein Anpassungserfordernis und keine generelle Notwendigkeit der Einführung zusätzlicher Nachweise, die geprüft und genehmigt werden müssen.

Die notwendige Kompensation für versiegelte Flächen erfolgt im vorgeschalteten Bebauungsplanverfahren mit Umweltbericht bereits. Auch regelt die GRZ wie auch die Vorgaben zur Retention von Regenwasser bereits hinlänglich den Umfang nicht versiegelbarer Flächen auf Grundstücken.

Eine doppelte Kompensation würde die Vorgaben des B-Plan konterkarieren und Bauprojekte insbesondere im städtischen Kontext teilweise unmöglich machen.

Wir bitten zu bedenken: Im städtischen Kontext ist eines der großen Zielkonflikte die Knappheit der verfügbaren Flächen und die Flächenkonkurrenzen der Nutzungsanforderungen. Die Funktionsdichte der Grundstücke gerade im innerstädtischen Kontext ist hoch: Die Konkurrenz zwischen Baugrund für das Gebäude, für PKW und Fahrradstellplätze, Zufahrten und Zuwegungen, Feuerwehraufstellflächen, Außensitzplätze etc. muss gesamtheitlich in Einklang gebracht werden.

Innenentwicklung leistet einen entscheidenden Beitrag zum Klimaschutz: Infrastrukturell gut angebundene Wohn- und Arbeitsstätten lösen weniger Verkehr aus und beanspruchen keine Flächen auf grüner Wiese.

Zudem erweisen sich Fassadenbegrünungen als extrem kostenintensiv und wartungsanfällig. Die Systeme sind nicht ausgereift, der Lebenszyklus nach wie vor kurz.

d. Erstellung bautechnischer Nachweise durch Innen- und Landschaftsarchitekten

sowie

e. Erweiterung der Bauvorlageberechtigung für Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten auf genehmigungsfreie Baumaßnahmen

Diese Vorschläge lehnt der BDA Niedersachsen ab und sieht kein Anpassungserfordernis.

Die NBauO regelt in bewährter Weise die Zuständigkeiten nach Qualifikation, sprich Ausbildung. Das Curriculum in den jeweiligen Studiengängen legt die Basis für die Berufsbilder.

Eine Ungleichbehandlung gegenüber andere Vorlagenberechtigten (Handwerksmeister, Hochbautechniker) erkennen wir nicht. Darüber hinaus sichert die Autodidakten-Regelung die in Ausnahmefällen eine begründbare Durchlässigkeit.

Vorlage	10
zu Drs.	3975

LANDESVEREINIGUNG BAUWIRTSCHAFT NIEDERSACHSEN e.V.

Landesvereinigung Bauwirtschaft Niedersachsen e. V. · Postfach 61 01 69 · 30601 Hannover

Landtagsverwaltung
Frau Kahlert-Kirstein
30159 Hannover

Per E-Mail: sabine.kahlert-kirstein@lt.niedersachsen.de

DAS BAU- UND AUSBAUHANDWERK

Hausanschrift:
Baumschulenallee 12
30625 Hannover

Postanschrift:
Postfach 61 01 69
30601 Hannover

Telefon: (0511) 957 57 – 60
Telefax: (0511) 957 57 – 40

E-Mail: kontakt@lv-bau.de
www.lv-bauwirtschaft.de

8. Mai 2024

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum

Sehr geehrte Frau Kahlert-Kirstein,
Sehr geehrte Damen und Herren des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung,

im Namen aller Mitgliedsverbände der Landesvereinigung Bauwirtschaft danken wir für die Möglichkeit der Stellungnahme.

Grundsätzliche Einordnung der Gesetzesvorhaben:

Ausdrücklich begrüßen wir die Umsetzung von Deregulierungsvorschriften in der NBauO mit der Zielrichtung, durch Erleichterungen beim Wohnungsneubau und beim Umbau im Bestand die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu fördern.

Gerade mit Blick auf den aktuellen Einbruch der Baugenehmigungszahlen im Wohnungsneubau mit den sich seit Monaten zeigenden Auswirkungen auf die Hochbaubetriebe hätte eine **tatsächliche Entbürokratisierung** im Wohnungsbau eine **politische Aussagekraft,** die nicht zu unterschätzen ist.
Um so bedeutender ist das politische Signal, dass **sowohl der Vorschlag der Regierungsparteien** als auch der Entschließungsantrag der CDU von dem politischen Willen getragen ist, **hier zu einem Paradigmenwechsel** zu kommen.
Wir können **bereits jetzt, in der „Vorphase" der geplanten Erleichterungen** eine positive Erwartungshaltung feststellen- sowohl bei den Betrieben des Bau- und Ausbaus als auch bei potenziellen Bauherrn, die z.B. von „Entbürokratisierung" im Bereich des Dachgeschossausbaus gehört haben.
Vor diesem Hintergrund teilen wir die Einschätzung in einer der abgegebenen Stellungnahmen nicht, dass der vorliegende Entwurf angesichts der „Situation auf dem Geldmarkt und der Materialkosten keine Auswirkungen auf die Schaffung von Wohnraum" haben wird: Das Gegenteil ist der Fall – gerade jetzt brauchen wir den **Beleg für die Bereitschaft aller politisch Verantwortlichen**, zumindest im Bereich der staatlichen Regulierungen für Erleichterungen zu sorgen.

Dieser Impuls ist wichtig, um wieder die **Bereitschaft zu erhöhen, Bestandsimmobilien zu erwerben und diese für die eigenen Belange umzubauen**. In diesem Bereich gibt es derzeit bekanntlich eine abwartende Zurückhaltung, der man durch konkrete Erleichterungen entgegentreten muss. Denn je stärker die Anreize sind, Bestandsimmobilien für die eigenen Wohnzwecke zu ertüchtigen, **desto geringer wird die Abrissquote** sein – ein Ziel, das mit Blick auf die gebundene „graue Energie", wesentlich ist und durch erleichterte Umbauregelungen **ohne zusätzliche** Bürokratie erreicht werden kann.
Insbesondere die Regelungen zur sogenannten Umbauordnung sind innovativ - ohne leichtsinnig oder nicht verantwortungsbewusst zu sein. Sie wären daher auch für eine Umsetzung auf Musterbauordnungsebene geeignet!
Mit ihrem pragmatischen, zielorientierten Ansatz zeigen sie, wie Wohnraumschaffung im Bestand erleichtert werden kann. Wir begrüßen daher, dass die Grundideen, die schon im Bündnis für Bezahlbares Wohnen von vielen Verantwortlichen aus der Wohnungswirtschaft entwickelt wurden, nun durch Änderungen in der NBauO konkretisiert und der Umsetzung zugeführt werden.

Im Einzelnen:

Zu Nummer 1 (§ 5 Grenzabstände)

➔ Ausdrücklich begrüßen wir die die im Entwurf enthaltenen Reduzierungen der Grenzabstände: Sie entsprechen damit den Werten der Musterbauordnung und führen keineswegs zu unzumutbaren Einschränkungen der Bewohner/Innen. Vielmehr wird durch die Reduzierung die Realisierung von Nachverdichtungsprojekten erhöht.

Zu Nummer 2 (§ 9 Kinderspielplätze)

➔ Mit der geplanten Streichung der Pflicht, bei Umnutzungen/ Umbauten an einem bestehenden Gebäude mit mehr als fünf Wohnungen, Kinderspielplätze vorzusehen, wird ein derzeit bestehendes Dilemma vermieden: Nachverdichtungsprojekte in dicht bebauten Gegenden scheitern dann an der Umsetzung, wenn für die vorgeschriebenen Kinderspielplätze gar keine ausreichenden Flächen zur Verfügung stehen. Daher begrüßen wir hier die Priorisierung des Gesetzgebers, der Schaffung von Wohnraum Vorrang einzuräumen.

Zu Nummer 3 (§ 33 Wegfall der Prüfungspflicht des zweiten Rettungsweges)

➔ Die hier gefundene Änderung ist sinnvoll, da die derzeitige Regelung zu folgender, unbefriedigender Verfahrensweise führt: Ab 11 Personen je Geschoss wird oftmals ein zweiter **baulicher** Rettungsweg gefordert, weil man damit „auf der sicheren Seite" war. Durch die jetzt gewählte Variante wird die Frage der Personenrettung ja nicht vergessen – sie wird künftig aber allein im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises geklärt. Dies wird sich baukostensenkend auswirken.

Zu Nummer 4 (§ 38 Keine Aufzüge, Einbeziehung von Gebäuden von weiteren 30 Jahren)

➔ Mit dieser Ausweitung des Kreises der Gebäude, bei denen **keine zusätzlichen Aufzüge eingebaut werden müssen** im Fall einer Umnutzung der obersten Geschosse oder bei einer nachträglichen Aufstockung, wird man die Nachverdichtung von nicht unerheblichen Kosten befreien. Zugleich erhöht man die Planungssicherheit derjenigen, die umnutzen oder zu Wohnzwecken aufstocken wollen, deutlich.

Zu Nummer 7 (§ 47 Entfall der Stellplatzpflicht bei der Errichtung von Wohngebäuden)

➔ Gerade mit Blick auf die Ablehnung dieser geplanten Änderung geben wir folgendes Feedback aus der betrieblichen Praxis: Derzeit behindert die Möglichkeit der Kommunen, durch örtliche Bauschriften zwingend die erforderliche Zahl der Einstellplätze vorzugeben, insbesondere die Umsetzung von Nachverdichtungs-Wohnungsbauprojekten: Oftmals ist die Frage „Wie mache ich das mit den Stellplätzen“ ein Hinderungsgrund, ein Nachverdichtungsprojekt umzusetzen – auch wenn der Investor eigentlich **allein schon von der Lage der Immobilie und dem Zuschnitt der Wohnungen** auf Bewohner/Innen abzielt, die **bewusst auf ein Auto verzichten wollen**. Der jetzt normierte Entfall ist ein richtiger Schritt, um in diesen Fällen von vornherein die Frage der Stellplätze als baukostensteigernden Faktor entfallen zu lassen.

Anregung zu § 49

➔ Aus der Praxis wird zur Erhöhung der Flexibilität gerade bei der Schaffung von Wohnraum für 1-2 Personen angeregt, nicht mehr „Abstellräume“ zu fordern, sondern „Abstellflächen“, die auch innerhalb von Räumen nachweisbar sind. Diese Anregung unterstützen wir, weil es die Planung von Grundrissen erleichtert.

Zu Nummer 9 (§ 60 Erweiterung des Anwendungsbereichs verfahrensfreier Nutzungsänderungen)

➔ Gerade bei dieser Klausel zeigt sich die Notwendigkeit für „klare Schnitte“: Denn das Thema Nutzungsänderung führt in der Praxis immer wieder zu kaum vermittelbaren, zusätzlichen Anforderungen z.B. an den Brandschutz oder Schallschutz. Dass diese von den unteren Baubehörden gefordert werden, ergibt sich aktuell schlicht und ergreifend daraus, dass natürlich das aktuell im Zeitpunkt der geplanten Umnutzung geltende Baurecht fast immer neue Anforderungen stellt, die es im Zeitpunkt der Ursprungsnutzung noch nicht gab.

Dieser Teufelskreis muss durchbrochen werden, weil sich ansonsten Investitionsvorgaben stellen, die baukostenerhöhend und für die Betroffenen nicht nachvollziehbar sind:

- **Beispiel**: In einem dreigeschossigen Gebäude, kein Denkmalschutz, aus dem Jahr 1900 wollte der Eigentümer die erste Etage, **die er persönlich seit Jahren als Wohnraum nutzte**, **nun als betrieblichen Büroräume nutzen.** Genutzt werden sollten die Büroräume von ihm selbst und seiner Frau, die gemeinsam mit ihm in dem Haus wohnt und die ihn bei der Büroarbeit unterstützt. Er beantragte -rechtstreu- die Umnutzung und bekam die Brandschutzauflage, er müsse nunmehr die Holztreppe des gesamten Hauses wegen der -jetzt aktuell geltenden - F-30-Vorgabe herausreißen und durch eine Betontreppe ersetzen!
- Die beabsichtigte Änderung dient einer erleichterten Umnutzung, erleichtert Änderungen im Bestand und trägt damit wesentlich zum Bürokratieabbau und zur Kostenersparnis bei.

Zu Nummer 11 (§ 62 I a Mitteilungsverfahren für genehmigungsfreien Dachgeschossausbau)

➔ Mit dem neuen Absatz werden grundsätzlich alle Dachgeschossausbauten genehmigungsfrei- bisher war dies nur im Bereich qualifizierter Bebauungspläne der Fall, wenn der Ausbau den dort enthaltenen Festsetzungen entsprach. In Ortsteilen nach § 34 BauGB, also in Gebieten außerhalb von Bebaubauungsplangebieten, ist bislang entweder ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach § 63 oder – wenn das Gebäude durch den Ausbau zu einem Sonderbau wird - sogar ein reguläres Baugenehmigungsverfahren nach § 64 erforderlich. In jedem Falle also muss beim Dachgeschossausbau die Frage der Genehmigungspflicht zumindest geprüft werden.

Wie uns unsere Mitgliedsbetriebe bestätigen, ist allein diese Tatsache ein Ausbauhemmnis. Die Aussicht, sich mit den Bauaufsichtsbehörden dazu in Verbindung zu setzen, die erwartete Länge des Verfahrens, schreckt viele Eigentümer ab, ein derartiges Projekt überhaupt nur anzugehen. Daher unterstützen wir die geplante Genehmigungsfreistellung insbesondere dieser Umbaumaßnahme und die komplette Zuweisung in das Mitteilungsverfahren.

Zu Nummer 14 (§ 66 Ermessensreduzierung auf Null bei definierten Bauvorhaben)

Angesichts der Kapazitätsengpässe durch den auch in vielen Bauaufsichtsbehörden herrschenden Fachkräftemangel berichten unsere Unternehmen immer wieder davon, dass klarere Vorgaben seitens des Landes für bestimmte Fragestellungen allen Beteiligten helfen würden, die Verfahren zu beschleunigen. Mit der hier umgesetzten Ermessensreduzierung auf Null werden die Bauaufsichtsbehörden in die Lage versetzt, schnell zu entscheiden und dabei keine rechtliche Unsicherheit auf sich nehmen zu müssen:

- Ausdrücklich begrüßen wir, dass alle Abweichungen zuzulassen sind, die Nutzungsänderungen sind oder als Baumaßnahmen der Modernisierung, dem Ausbau oder dem Erhalt bestehender Gebäude dienen.

- Auch die Reduzierung des Ermessens auf Null in den Fällen, in denen neue Bau- und Wohnformen erprobt werden sollen, ist sinnvoll: Nur auf diese Weise kann im Land einheitlich entschieden werden, kann also überall im Land z.B. der Gebäudetyp E umgesetzt werden, von dem erhebliche Kosteneinsparungen beim Bau erwartet werden.
- Soweit kritisiert wird, die Fragen des Gebäudetyps E sollte in einem gesonderten Paragrafen geregelt werden, vertreten wir dazu folgende Ansicht: Richtig ist, dass es derzeit noch offene zivilrechtliche Fragestellungen gibt, die gelöst werden müssen – insbesondere im Bereich der Haftung. Dies betrifft aber nicht den hier zu klärenden Fall, wie eine Bauaufsichtsbehörde bauordnungsrechtlich auf Projekte dieser Art reagiert. Daher begrüßen wir, dass das Land hier zumindest die Rahmenbedingungen setzt, um diese neue Bauform einer beschleunigten Realisierung zuzuführen.

Zu Nummer 17 (§ 70 a Genehmigungsfiktion)

➔ In der Entwurfsbegründung wird die Genehmigungsfiktion u.a. mit Blick auf den von Bund und den Ländern gemeinsam beschlossen Pakt für "Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung" als geboten eingeordnet.

Grundsätzlich unterstützen wir den Ansatz, auch auf diesem Wege zu mehr Beschleunigung und Planungssicherheit zu kommen.
Allerdings sehen auch wir die Gefahr, dass diese Regelung in der Praxis leerläuft- zum Beispiel mit Blick darauf, dass die Frist stets neu beginnt, wenn Unterlagen mit der Begründung nachgefordert werden, der Bauantrag sei unvollständig. Wenn diese Nachforderungen - angesichts der knappen Personalressourcen- dann sukzessive erfolgen – entfaltet die Genehmigungsfiktion keine Wirkung. Hier erwarten wir eher klare Beschleunigungen durch das konsequente Einführen der digitalen Bauakte.

Zu Nummer 18 (§ 73 a Typengenehmigung)

➔ Die Anerkennung von Typengenehmigungen aus anderen Bundesländern ist eine der Regelungen, die zu diesem Zeitpunkt das richtige Signal setzen – um zu sehen, inwieweit dieses Instrument überhaupt einen Impuls zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums setzen kann. Stellt sich heraus, dass eine bundesweite Harmonisierung unerlässlich ist, kann hier nachgesteuert werden – zunächst einmal begrüßen wir den Impuls, auch dieses Instrument in seiner Anwendung zu erleichtern.

Zu Nummer 20 (Neuregelung in § 85a „Keine höheren Anforderungen als vorher")

➔ entscheidende Norm der sog. Umbauordnung ist als Motivationsschub zur Umsetzung von Bauvorhaben im Bestand von entscheidender Bedeutung:

Sie wird zukünftig verhindern, dass Bauherrn mit zusätzlichen Auflagen belastet werden, die sich allein dadurch ergeben, dass sich die Spirale der Anforderungen an Baustandards immer weiter nach oben gedreht hat:

- **Beispiel 1 für bisherige Probleme bei der Dacherneuerung, die mit der Neuregelung verhindert werden können:**

Ein Hauseigentümer wollte sein Dach neu eindecken – dies hätte an sich mit Materialkosten für normale Dachpfannen von ca. 5 EUR/laufender Meter umgesetzt werden können. Dies scheiterte jedoch an den mittlerweile gestiegenen Anforderungsstandards an den Brandschutz: Wegen der Länge des Daches wurde nun die zusätzliche Errichtung einer Brandschutzwand verlangt. Wohlgemerkt – wäre das Dach nicht erneuert worden, hätte sich an dem Haus nichts geändert, die Bewohner hätten dort weiterhin so gelebt, wie in den Jahren zuvor. Die nun verlangte Brandschutzwand hatte wiederum folgende Konsequenz: Sie verschloss den bislang zur Lüftung offenen Giebel. Um nun die bauphysikalisch erforderliche Lüftung zu gewährleisten, musste auch hier zusätzlich investiert werden: Der Bauherr musste in regelmäßigen Abständen Lüfterziegel setzen lassen. Zudem mussten die Ziegel nach den neuen Anforderungen aufwändig eingemörtelt werden. Durch diese zusätzlichen Anforderungen kostete die Dachsanierung nunmehr nicht mehr 5 EUR sondern insgesamt 120,00 EUR/ laufenden Meter!

- **Beispiel 2- auch hier hilft die Neuregelung!**

Nach einer Dachsanierung war die äußere Abmessung des Daches durch die **Verwendung einer 5 cm größeren Ziegel** entsprechend vergrößert – mit der Folge, dass die Rechtslage bisher **eine neue Baugenehmigung** verlangt. Diese nicht nachvollziehbare Bürokratie würde durch die Neuregelung in § 85 a zukünftig verhindert!

- **Beispiel 3 – mit dem Hinweis, dass hier u.U. noch eine Klarstellung im Sinne des § 85 a erfolgen könnte:**

Zur Wohnraumgewinnung ist zunehmend die Aufteilung von großen Häusern, in denen nur noch zwei Personen nach dem Auszug der Kinder wohnen, eine Möglichkeit: Diese Aufteilung von großen Häusern mit vielen Zimmern in zwei Wohnungen („Stichwort Bremer Stadtvillen“) verlangt den Einbau einer zusätzlichen Wohnungstür. Dies ist derzeit problematisch, da Wohnungsabschlusstüren keine „normalen“ Innentüren sind. Zum Teil verlangen die Baubehörden in diesen Fällen -teure- Brandschutz- bzw. Rauchschutztüren. Hier sollte die Neuregelung dazu führen, dass man eine klare Anwendungsregel hat – so wie dies in Bremen bereits derzeit gehandhabt wird: In Bremen hat man hier die Anwendungsregel, dass eine dreiseitig dichtschließende Tür genügt. Dies ist mit der Musterbauordnung (§35 Abs. 6 Nr. 3) vereinbar, die in der aktuellen Fassung verlangt: „In notwendigen Treppenräumen müssen Öffnungen zu sonstigen Räumen und Nutzungseinheiten mindestens dicht- und selbstschließend sein“. Die Frage, was „dichtschließend“ bedeutet, können die Bundesländer erläutern – z.B. eben die **dreiseitig umlaufenden Dichtungen**.

- **Beispiel 4: Schallschutz**

Gerade hier ist die Klarstellung, dass bei einer Aufstockung auf ein Gebäude z.B. aus den 1960iger Jahren der Standard aus den 1960igern Jahren genügt, ein wesentlicher Beitrag, um kostengünstiger als bisher zusätzlichen Wohnraum zu

schaffen – auf verantwortungsvolle und definitiv nicht gesundheitsschädliche Art und Weise. Bisher erforderliche zusätzliche Ertüchtigungen der Decken und Wände, die sich erheblich auf die Erstellungskosten auswirken, können entfallen – und dennoch entsteht attraktiver zusätzlicher Wohnraum. Keineswegs wird durch diese Erleichterung gegen die Interessen der Bewohner/Innen verstoßen.

- ➔ Die zwingende Verknüpfung von Erleichterungen nach § 85 a NBauO mit dem Mitteilungsverfahren ist allerdings insofern eine Einschränkung, als dass dadurch eine Prüfung der durch die Entwurfsverfasser*innen zu erarbeitenden Unterlagen / Dokumentationen seitens der Bauaufsicht von vornherein ausgeschlossen ist. Es könnte in der Praxis jedoch im Einzelfall sogar seitens der Bauherrn gewünscht sein, diese Rückkoppelung zu haben. Vor diesem Hintergrund regen wir an, zu erwägen, es zumindest bei der Wahlmöglichkeit des Wechsels in das vereinfachte Verfahren (§ 63 NBauO) – und zwar auch mit den Erleichterungen des § 85 a NBauO – belassen und diese nicht, wie jetzt vorgesehen, zu streichen.

- ➔ **Fazit zu diesem Kernstück der Umbauordnung:** Insgesamt ist insbesondere diese geplante Neuregelung ein Paradigmenwechsel, ein Schritt in die richtige Richtung: Sie dient einerseits dem Erhalt vorhandener Bausubstanz mit den bekannten positiven Auswirkungen zur „grauen Energie“. Zugleich dienst sie aber der Akzeptanz von Wohnungssuchenden, von Investoren – die sich trauen, eine Bestandsimmobilie zu erwerben und diese für die eigenen Zwecke umzubauen. Die Erleichterungen erreichen damit auch das Klientel, das bisher einen Neubau in Erwägung gezogen hat. Der Paradigmenwechsel findet seine Grenze bei der Verpflichtung, dass hinsichtlich der energetischen Standards die aktuellen Vorgaben einzuhalten sind. Damit kann der Umbauordnung in der hier vorliegenden Fassung auch nicht der Vorwurf gemacht werden, dass sie zu weit geht – die Klimaziele werden durch sie nicht gefährdet. Im Gegenteil, sie trägt zur Erhaltung von Bestandsgebäuden, zur Umnutzung ausdrücklich bei!

Für Rückfragen stehen wir Ihnen natürlich gern zur Verfügung.

Mit bestem Gruß
Landesvereinigung Bauwirtschaft Niedersachsen e.V.



RAin Cornelia Höltkemeier
Geschäftsführerin

Vorlage	11
zu Drs.	3975

Architektenkammer Niedersachsen

Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung (Drucksache 19/3975)

Die Architektenkammer Niedersachsen bildet als Selbstverwaltungskörperschaft die Vertretung aller rund 10.000 niedersächsischen Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Innenarchitektinnen und Innenarchitekten sowie Stadtplanerinnen und Stadtplaner. In dieser Funktion nehmen wir nachfolgend zu dem Gesetzentwurf Stellung, möchten aber zugleich auch weitere Änderungen anregen.

Die Architektenkammer Niedersachsen begrüßt die vorgeschlagenen Änderungen weitgehend und unterstützt das Ziel der Landesregierung, das Bauen im Bestand zu erleichtern, um den identitätsstiftenden Baubestand vitalisieren zu können. Die geplanten Änderungen sind ein wichtiger Baustein, um den Klimaschutz voranzubringen und die Baukosten zu senken. Der Klimaschutz und die Erhaltung der Biodiversität sind die entscheidende Herausforderung der kommenden Jahrzehnte und bedürfen eines sofortigen und entschiedenen Handelns. Dabei bildet gerade der Gebäudesektor mit seiner Beteiligung von ca. 40% an den Treibhausgas-Emmissionen, 55% am Abfallaufkommen und 90% am Rohstoffverbrauch einen zentralen Ansatzpunkt zur Ressourcen- und CO_2-Reduktion. Im Hinblick auf die im Bestand gebundene „graue Energie“ kann die Vereinfachung von Umbau-Maßnahmen einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz liefern – insbesondere über den neuen § 85 a NBauO-E. Besondere Anerkennung verdient zudem der aus dem Gesetzentwurf klar ablesbare Wille, bauordnungsrechtliche Anforderungen abbauen zu wollen – beispielsweise durch die Reduzierung des Grenzabstandes, die Erleichterung von Abweichungen, Umnutzungen, Umbauten und Aufstockungen. Dieser Weg muss auch in den kommenden Jahren konsequent weiterverfolgt werden.

Trotz der vielen guten Ansätze, sehen wir an verschiedenen Stellen des Gesetzentwurfes noch Verbesserungsmöglichkeiten mit dem Ziel, die geplanten Neuerungen im Sinne des Klimaschutzes noch wirkungsvoller und praxistauglicher zu gestalten (siehe I.). Zudem möchten wir weitere Schritte zur Förderung des Bauens im Bestand anregen (siehe II.) und in einem letzten Abschnitt noch Punkte benennen, die wir darüber hinaus für reformbedürftig erachten (siehe III.).

I. Stellungnahme zum Gesetzentwurf

Der Gesetzentwurf enthält zahlreiche Erleicherungen, die sich im Schwerpunkt auf das Bauen im Bestand und die Förderung des Wohnungsbaus beziehen. Der Bausektor leidet jedoch in allen Bereichen unter einer Überregulierung und damit einhergehenden hohen Baukosten. Daher regen wir an, die diversen Vereinfachungen für den Wohnungsbau auch für andere Nutzungsarten zu öffnen (z.B. beim Wegfall der Aufzugspflicht bei Aufstockungen und den Erleicherungen bei den Stellplatzpflichten).

...

Des Weiteren sollte der Gesetzentwurf über die geplante Erleichterung zu Abweichungen in § 66 NBauO-E hinaus insgesamt mehr Flexibiltät dafür schaffen, von den bauordnungsrechtlichen Vorgaben abweichen zu können – sowohl in § 66 NBauO, aber insbesondere auch bei den Technischen Baubestimmungen (§ 83 NBauO).

Sehr kritisch sehen wir die Entwicklung, die Bauaufsichtbehörden von einer Vielzahl der Bauverfahren auszuschließen und durch die Streichung von § 62 Abs. 10 NBauO nicht einmal mehr die Option vorzusehen, die Baubehörde bei komplexen Projekten hinzuziehen zu können. Dies ist unseres Erachtens ein falsches Verständnis von Bürokratieabbau, da die Baubehörden im vielen Fällen konstruktive und kompetente Ansprechpartner darstellen, deren Einbindung zumindest auf Wunsch der Bauherrschaft und der Entwurfsverfasserin bzw. des Entwurfsverfassers sinnvoll ist und ermöglicht werden sollte.

Ebenso kritisch sehen wir den Umstand, dass den Innenarchitektinnen und Innenarchitekten die Möglichkeit verwehrt wird, die Erleichterungen des § 85 a NBauO-E in Anspruch zu nehmen, was dem Berufsstand juristisch und faktisch eine wesentliche Grundlage seiner Berufsausübung entzieht.

Zu den Regelungen im Einzelnen:

§ 33 Abs. 2 NBauO-E (Rettungswege)

Die Architektenkammer Niedersachsen begrüßt die Zielrichtung des Gesetzgebers, mit der Anhebung der 10-Personen-Grenze auf 30 Personen, das Verfahren zur Prüfung der Eignung von Rettungswegen zu verschlanken. § 33 Abs. 3 Satz 2 Musterbauordnung (MBO) geht an dieser Stelle allerdings noch weiter und beschränkt die Bedenkensprüfung auf Sonderbauten. Wir regen an, sich in diesem Punkt an die MBO anzulehnen.

Zudem unterstützen wir die Einführung des neuen Satzes 4 in Abs. 2. Darüber hinaus sehen wir jedoch noch Änderungsbedarf in § 33 Abs. 1 S. 1 NBauO. Die Vorschrift verlangt bislang, dass bei Nutzungseinheiten, die sich über mehrere Geschosse erstrecken, sämtliche Geschosse zwei voneinander unabhängige Rettungswege besitzen müssen, unabhängig davon, ob sich in dem jeweiligen Geschoss ein Aufenthaltsraum befindet. Aus sicherheitstechnischen Gründen sehen wir aber keine Notwendigkeit, Geschosse ohne Aufenthaltsräume mit zwei Rettungswegen zu versehen. Daher sollte § 33 Abs. 1 Satz 1 NBauO wie folgt geändert werden:

„Für jede Nutzungseinheit müssen in allen Geschossen mit mindestens einem Aufenthaltsraum zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein.“

§ 38 Abs. 2 Satz 2 NBauO-E (Aufzüge)

Der Stichtag 31.12.2023 sollte durch eine Definition für bestehende Gebäude bzw. bauliche Anlagen in § 2 NBauO ersetzt werden, um eine „gleitende“ Wirkung der Regelung zu erzielen (zur Definition: siehe unten)

Zudem halten wir es für zielführend die Begrenzung auf „Wohnzwecke“ entfallen zu lassen, um das Bauen im Bestand ganz im Sinne des Klimaschutzes auch für andere Nutzungsarten zu erleichtern.

§ 47 NBauO-E (Notwendige Einstellplätze)

Der Wegfall der Stellplatzpflicht für Wohnungen wird begrüßt.

Zur Reduzierung der Baukosten auch für Nutzungsarten jenseits des Wohnungsbaus empfehlen wir, § 47 Abs. 2 NBauO beizubehalten, jedoch ohne die Begrenzung auf den Wohnungsbau. Der Nachweis zusätzlicher Einstellplätze sollte bei Aufstockungen oder Umnutzungen beispielsweise zu Bürozwecken ebenfalls entfallen, um das Bauen im Bestand auch für solche Maßnahmen attraktiver zu gestalten (Klimaschutz, s.o.). Des Weiteren sollte der Stichtag durch eine Definition für bestehende Gebäude bzw. bauliche Anlagen in § 2 NBauO ersetzt werden, um eine „gleitende“ Wirkung der Regelung zu erzielen (zur Definition: siehe unten).

§ 62 NBauO-E (sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen)

Wir begrüßen die Einführung des Abs. 1 a Satz 1 Nr. 2. Jedoch sollte auch hier die Begrenzung auf „Wohnzwecke“ entfallen, um Nutzungsänderungen in Dachgeschossen (auch im Interesse des Klimaschutzes) insgesamt verfahrenstechnisch zu verschlanken.

Sehr kristisch betrachten wir die zwingende Verknüpfung von Erleichterungen nach § 85 a NBauO mit dem Mitteilungsverfahren. Es ist bereits befremdlich und juristisch fragwürdig, materielle Anforderungen an ein Objekt von einem bestimmten Verfahren abhängig zu machen. Unverständlich ist zudem, dass die Bauaufsichtsbehörden vollständig aus der Verantwortung beim Bauen im Bestand entlassen werden sollen. Gerade bei Bestandsmaßnahmen wäre ein konstruktives Miteinander von Baubehörde und Entwurfsverfasser sowie ein 4-Augen-Prinzip wichtig. Ebensowenig können wie nachvollziehen, weshalb sich die Baubehörden nicht in der Lage sehen, in Verfahren nach § 85 a NBauO-E Bewertungen vorzunehmen. Tagtäglich entscheiden Baubehörden über Fallkonstellationen, in denen aktuelle bauordnungsrechtliche Vorgaben nicht eingehalten werden sollen – nämlich bei Abweichungen nach § 66 NBauO. Daher empfehlen wir hier dringend die Verortung der Verfahren nach § 85 a NBauO-E aus dem Mitteilungsverfahren zu streichen.

Sollte hieran gleichwohl festgehalten werden, müsste auf jeden Fall die Möglichkeit des Wechsels in das vereinfachte Verfahren (§ 63 NBauO) – auch mit den Erleichterungen des § 85 a NBauO – erhalten bleiben.

Als Architektenkammer Niedersachsen befürworten wir die Erleichterungen aus § 85 a NBauO-E vollumfänglich. Deshalb regen wir auch an, um mit dem Gesetz noch mehr Klimaschutz mit einhergehender Kostenreduktion zu erreichen, den

Anwendungsbereich auf „kleinere“ Sonderbauten auszuweiten (siehe unten zu § 85 a NBauO-E). Jedoch sollte insbesondere bei Sonderbauten die Verantwortung nicht alleinig auf die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser verlagert und für diese Fälle ebenfalls von einer zwingenden Verknüpfung mit dem Mitteilungsverfahren abgesehen werden. Zumindest, und das halten wir bei den unten genannten Sonderbauten für unabdingbar, müsste hier durch eine entsprechende Ergänzung von § 62 Abs. 10 NBauO die Möglichkeit eröffnet werden, in das Baugenehmigungsverfahren nach § 64 NBauO zu wechseln. Für die öffentlichen Bauverwaltungen ist in diesen Aufgabenbereichen eine Aufwandsreduzierung auch schon durch die Zulassung des Mitteilungsverfahrens gegeben.

In diesem Zusammenhang möchten wir verdeutlichen, dass wir die Streichung von § 62 Abs. 10 NBauO insgesamt äußerst kritisch bewerten und ablehnen. Klarstellen möchten wir, dass mit dieser Streichung die Wechselmöglichkeit in das vereinfache Genehmigungsverfahren auch für die in § 62 Abs. 1 NBauO genannten Vorhaben (z.B. Neubau von Wohngebäuden) künftig versperrt wird. Damit wird ein sehr sinnvolles und bauherrenfreundliches Instrument ohne Not und ohne, dass dieses durch die Einführung von Abs. 1 a erforderlich wäre, aufgegeben. Doch gerade vor dem Hintergrund der geplanten Ausweitung des Anwendungsbereichs von § 62 NBauO sollte dringend die Möglichkeit erhalten bleiben, bei schwierigen Vorhaben in ein Genehmigungsverfahren wechseln und die Baubehörde im Bedarfsfall einbinden zu können.

Die geplanten Erleichterungen nach § 85 a NBauO-E führen für die Architektinnen und Architekten zu einer gesteigerten Verantwortung, die der Berufsstand im Grundsatz auch zu leisten bereit ist. Doch gerade beim Bauen im Bestand sollte der konstruktive Austausch zwischen den Planenden und den Bauaufsichtsbehörden stets möglich sein – erst recht auch unterhalb der Schwelle formeller Verfahren. Daher regen wir an, die Beratungspflicht der Bauaufsichtsbehörden nach § 58 Abs. 1 Satz 2 NBauO in diesem Punkt zu schärfen und klarzustellen, dass die Verpflichtung hierzu gerade auch die Erörterung offener Fragen der Bauherrschaft bzw. des Entwurfsverfassers zu Aspekten des § 85 a NBauO-E umfasst.

§ 66 NBauO-E (Abweichungen)

Die vorgesehenen Erleichterungen in § 66 NBauO werden begrüßt und unterstützt.

Wir regen jedoch an, die Voraussetzungen für Abweichungen nach § 66 Abs. 1 Satz 2 NBauO-E nicht an die gesamten Anforderungen des Satzes 1 zu knüpfen. In Anlehnung an § 56 Abs. 2 LBO-BW halten wir es für ausreichend, wenn die Abweichung lediglich mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein muss.

Zudem sollte in Anlehnung an § 56 Abs. 1 LBO-BW noch folgende Regelung ergänzt werden:

„(…) Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften sind zuzulassen, wenn auf andere Weise dem Zweck dieser Vorschriften nachweislich entsprochen wird.“

Ferner regen wir an, in § 66 NBauO eine dem § 56 Abs. 4 LBO-BW entsprechende Regelung aufzunehmen sowie in § 66 Abs. 1 Satz 1 NBauO das Ermessen („kann“) durch ein intendiertes Ermessen („soll“) zu ersetzen.

Abweichungen von Technischen Baubestimmungen ebenfalls erleichtern

Mit der Änderung von § 66 NBauO würden Erleichterungen zu Anforderungen der NBauO ermöglicht. Um das System zu vervollständigen, müsste jedoch auch die Möglichkeit, von Technischen Baubestimmungen abweichen zu können, erweitert werden. § 83 Abs. 1 Satz 3 NBauO sollte daher wie folgt formuliert werden:

„Von den in den Technischen Baubestimmungen enthaltenen Planungs-, Bemessungs- und Ausführungsregelungen darf abgewichen werden, wenn einer anderen Lösung nicht erhebliche Belange des § 3 Abs. 1 Satz 1 entgegenstehen.“

§ 70 a NBauO-E (Genehmigungsfiktion)

Wir gehen davon aus, dass sich die Regelung in der Praxis eher kontraproduktiv auswirken wird. Durch die Verlängerungsmöglichkeit nach § 42 a Abs. 2 Satz 3 VwVfG und die Regelung zum Neubeginn der Frist bei Nachforderungen ist zu erwarten, dass die Vorschrift faktisch leer laufen wird und sich die Bearbeitungszeiten aufgrund von zusätzlichen Schreiben der Behörden zur Verlängerung oder Unterbrechung der Frist sogar eher noch verlängern könnten. Daher empfehlen wir, die Regelung zu streichen.

Sollte hier unser Vorschlag hingegen nicht umsetzbar sein, sollte zumindest mit einer Nachforderung kein Neubeginn der Frist ausgelöst werden, sondern sich der Zeitraum der Verlängerung des Verfahrens anhand der Zeitdauer zwischen Nachforderung bis zum Eingang der geforderten Nachreichung bemessen.

§ 85 a NBauO-E (Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen)

Die Regelung wird inhaltlich begrüßt und unterstützt. Sie bildet das zentrale Element zur Erleichterung des Bauens im Bestand.

Äußerst bedenklich sehen wir allerdings die zwingende Verknüpfung der Erleichterungen aus § 85 a NBauO-E mit dem Mitteilungsverfahren (siehe oben zu § 62 NBauO) und die damit verbundene Verlagerung dieser Vorhaben alleinig auf die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser. Die Problemlage verschärft sich noch durch die geplante Streichung der Wechselmöglichkeit aus § 62 Abs. 10 NBauO.

Wenn zumindest die Wechselmöglichkeit erhalten bliebe, könnten wir uns sogar noch eine Ausweitung des Anwendungsbereichs von § 85 a NBauO-E vorstellen. Zur Erleichterung moderater Erweiterungen von Gebäuden, sollten dann in Absatz 1 noch Anbauten bis zu 25% der Grundfläche, maximal jedoch 100 m^2, ergänzt werden.

Unter der Voraussetzung, dass auch ein Wechsel in ein Genehmigungsverfahren ermöglicht wird, regen wir des Weiteren an, die nachfolgend genannten Sonderbauten in § 85 a NBauO-E ergänzend aufzunehmen, wobei hier der Zustand des Gebäudes nach Durchführung der baulichen Maßnahme maßgeblich sein soll:

1. eingeschossige Gebäude mit mehr als 1.600 m^2 Grundfläche, ausgenommen Wohngebäude und Garagen,

2. eingeschossige Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Grundfläche von insgesamt mehr als 800 m^2 haben,

3. Gebäude mit bis zu zwei Geschossen mit mindestens einem Raum, der einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dient und eine Grundfläche von mehr als 400 m^2 hat,

4. eingeschossige Gebäude mit mindestens einem Raum, der der Nutzung durch mehr als 100 Personen dient,

5. Versammlungsstätten in eingeschossigen Gebäuden mit einem Versammlungsraum, der mehr als 200 Besucherinnen und Besucher fasst, oder mit mehreren Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucherinnen und Besucher fassen, wenn die Versammlungsräume einen gemeinsamen Rettungsweg haben,

6. Schank- und Speisegaststätten mit mehr als 40 und weniger als 100 Plätzen für Gäste in Gebäuden mit bis zu zwei Geschossen, eingeschossige Beherbergungsstätten mit mehr als 12 Betten und eingeschossige Spielhallen mit mehr als 150 m^2 Grundfläche,

7. Gebäude mit bis zu zwei Geschossen mit mindestens einer Nutzungseinheit, die für die Pflege oder Betreuung von Menschen mit Behinderungen oder Pflegebedarf und mit eingeschränkter Selbstrettungsfähigkeit bestimmt ist, wenn

   a) eine solche Nutzungseinheit für die Pflege oder Betreuung von mehr als sechs solcher Menschen bestimmt ist,
   b) mehrere solcher Nutzungseinheiten einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für die Pflege oder Betreuung von insgesamt mehr als zwölf solcher Menschen bestimmt sind oder
   c) eine solche Nutzungseinheit für die Pflege oder Betreuung von Menschen mit Intensivpflegebedarf bestimmt ist, ausgenommen die Pflege oder Betreuung in familiärer Gemeinschaft,

8. sonstige Einrichtungen mit bis zu zwei Geschossen zur Unterbringung von Personen, wie Gemeinschaftsunterkünfte oder Wohnheime,

9. Tagesstätten mit bis zu zwei Geschossen für Menschen mit Behinderungen oder alte Menschen,

10. Tageseinrichtungen mit bis zu zwei Geschossen für Kinder und Nutzungseinheiten mit Räumen für die Kindertagespflege mit Ausnahme von Tageseinrichtungen und Nutzungseinheiten, die zur Nutzung durch nicht mehr als zehn Kinder bestimmt sind,

11. Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen mit bis zu zwei Geschossen.

Eine besondere Verwerfung bringt diese Verknüpfung für den Berufsstand der Innenarchitektinnen und Innenarchitekten mit sich. Eines der Hauptbetätigungsfelder dieser Berufsgruppe liegt beim Bauen im Bestand, was auch aus dem Umfang der Bauvorlageberechtigung nach § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 5 NBauO erkenntlich wird. Innenarchitektinnen und Innenarchitekten sind grundsätzlich berechtigt, das Mitteilungsverfahren nach § 62 NBauO zu nutzen, jedoch sieht der Gesetzentwurf nun in den § 62 Abs. 4 und § 85 a Abs. 5 NBauO-E vor, diese Berufsgruppe von den Möglichkeiten des § 85 a NBauO-E auszuschließen. Dieser Ausschluss wäre für den Berufsstand verheerend. Daher ist es dringend erforderlich, Innenarchitektinnen und Innenarchitekten im Rahmen ihrer eingeschränkten Bauvorlageberechtigung in den Kreis der berechtigten Entwurfsverfasser für Maßnahmen nach § 85 a NBauO-E aufzunehmen.

II. Weitere Forderungen zur Förderung des Bauens im Bestand und zur Senkung von Baukosten

Bestehende bauliche Anlagen definieren

Die NBauO verwendet an mehreren Stellen den Begriff der bestehenden baulichen Anlage oder Gebäude. Daher bedarf es einer Definition – insbesondere um für die Privilegierungen in § 38 Abs. 2 Satz 2 und § 47 Abs. 2 NBauO eine „gleitende“ Wirkung zu erzielen. Dazu sollte § 2 Abs. 2 NBauO um folgenden Satz 2 ergänzt werden:

„Bestehende bauliche Anlagen sind bauliche Anlagen, deren Errichtung mindestens drei Jahre zurückliegt. Maßgeblich für den Beginn ist die Baufertigstellungsanzeige“

Ergänzend ist die Baufertigstellungsanzeige in § 76 Abs. 1 NBauO obligatorsich auszugestalten.

Gebäudeklasse bei geringfügigen Änderungen erhalten

§ 2 Abs. 3 NBauO sollte um folgende Sätze 6 und 7 ergänzt werden:

„Wird ein rechtmäßig bestehendes Gebäude geringfügig geändert, gelten die Anforderungen der bisherigen Gebäudeklasse als fortbestehend. Eine geringfügige Änderung liegt insbesondere vor bei

1. *einer erstmaligen Aufstockung um bis zu zwei Vollgeschosse oder*
2. *einer erstmaligen Erhöhung der Grundfläche um nicht mehr als 25 %, maximal 100 qm.“*

Mit der Regelung soll vermieden werden, dass durch geringfügige Änderungen, die zu einer Änderung der Gebäudeklasse führen würden, für das gesamte Gebäude erhöhte Anforderungen entstehen. Nr. 1 hat neben § 85 a NBauO-E eine eigenständige Bedeutung, da sich § 85 a nur auf Bauteile (insbesondere den 5. Teil der NBauO) bezieht und nicht auf sonstige Anforderungen.

Allgemeine Anforderungen an Gebäude

Wir unterstützen den Vorschlag von Architects for Future, den Klimaschutz in § 3 NBauO stärker zu betonen und zu verankern.

Grenzabstände

Zum Thema „Grenzabstände“ möchten wir verschiedene Erleichterungen anregen:

a. Wir begrüßen die Reduzierung der Grenzabstände nach § 5 Abs. 2 NBauO-E, regen jedoch zusätzlich an, über die Gewerbe- und Industriegebiete hinaus auch Kerngebiete, in denen Wohnungen nach § 2 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO nicht zulässig sind, in den Kreis der Gebiete nach Abs. 2 Nr. 1 aufzunehmen.

b. Die Musterbauordnung differenziert in § 6 Abs. 6 MBO abstandsrechtlich zwischen „vor die Außenwand vortretenden Gebäudeteilen“ und „Vorbauten“. In Niedersachsen ist unklar, ob Vorbauten (ins. Erker) auch als vor die Außenwand tretende Gebäudeteile im Sinne von § 5 Abs. 3 Nr. 2 NBauO gewertet werden können. Wir regen an, diesen Punkt klarzustellen und den Begriff „Vorbauten“ in die beispielhafte Aufzählung in § 5 Abs. 3 Nr. 2 NBauO aufzunehmen.

c. Zudem sollte die Privilegierung von Außenwandbekleidungen und Dachanhebungen in § 5 Abs. 4 Satz 2 von 0,25 m auf 0,35 m ausgeweitet werden. Darüber hinaus sollten Solarenergieanlagen explizit in die Vorschrift aufgenommen werden. Des Weiteren lässt die Vorschrift bislang nur Unterschreitungen des aktuell gültigen Abstandes zu, also insbesondere von 3 m auf 2,75 m. Ältere, rechtmäßig errichtete Gebäude, die aufgrund früherer Rechtslagen näher als 3 m an der Grundstücksgrenze stehen, können die Privilegierung nicht in Anspruch nehmen. Zur Erreichung der Klimaziele sollten allerdings gerade auch solche älteren Gebäude von außen gedämmt werden

können, solange die Grundstücksgrenze nicht überschritten wird. § 5 Abs. 4 Satz 2 NBauO sollte entsprechend geändert werden.

d. Zur Erleichterung von Grenzbebauungen sollte zudem in Abs. 5 Satz 2 der Halbsatz „auch in der Nutzung“ gestrichen werden.

e. Des Weiteren sollten § 5 Abs. 7 Sätze 2 und 3 NBauO gestrichen und die Fälle des Satz 2 nach Satz 1 behandelt werden. Es erschließt sich nicht, weshalb zwischen sich der Grenze nähernden Gebäudeteilen in der offenen und geschlossenen Bauweise differenziert wird. Mit der Änderung würden insbesondere Dachgeschossausbauten erleichtert. § 5 Abs. 7 NBauO könnte wie folgt formuliert werden:

„Ist ein Gebäude nach Absatz 5 an eine Grenze gebaut, so sind nicht an diese Grenze gebaute Teile des Gebäudes, die unter Absatz 3 fallen, in einem beliebigen Abstand von der Grenze zulässig.“

f. Die mit der letzten NBauO-Novelle getroffene Regelung zu Grenzabständen von Wärmepumpen halten wir für überarbeitungsbedürftig. Da in Abs. 8 Satz 4 Nr. 4 nur freistehende Wärmepumpen geregelt sind, stellt sich zunächst einmal die Frage, wie der Abstand bei an die Gebäudewand angebaute Anlagen zu bewerten ist. Sollte für solche Anlagen keine Privilegierung greifen, würde dieses zu einem weitgehenden bauordnungsrechtlichen Ausschluss solcher Wärmepumpen führen – was gesetzgeberisch sicherlich nicht gewollt ist. Sinnvoll wäre es, diese Art von Wärmepumpen über Abs. 3 Nr. 2 als vor die Außenwand tretende Gebäudeteile zu betrachten. Um hierzu eine Klarstellung zu erzielen, regen wir an, angebaute Wärmepumpen ausdrücklich in die beispielhafte Liste der Gebäudeteile aus Abs. 3 Nr. 2 aufzunehmen.

Des Weiteren halten wir die Anforderung für freistehende Wärmepumpen, dass die Umsetzung in der Abstandsfläche nur zulässig ist, wenn die Abstände auf dem Baugrundstück nicht anders eingehalten werden können, für problematisch. Hierdurch entstehenb eine große rechtliche Unsicherheit für die Bauherrschaft und ein erhebliches Streitpotential. Zudem sehen wir keine Bedarf für diese Anforderung, da den Interessen des Nachbarn bereits durch b) ausreichend Rechnung getragen wird. Wir regen daher an, Abs. 8 Satz 4 Nr. 4 a) zu streichen.

g. Zudem empfehlen wir, in § 7 Abs. 2 NBauO die Beschränkungen des Anwendungsbereichs durch die Nr. 1-3 zu streichen, da den nachbarlichen Interessen durch die Anforderung, dass hinsichtlich des Brandschutzes, des Tageslichts und der Lüftung keine Bedenken bestehen dürfen, bereits ausreichend Rechnung getragen wird.

Förderung flexibler Nutzungsmöglichkeiten

Bislang ist die Genehmigung von Baumaßnahmen auf eine bestimmte Nutzungsart beschränkt. Um eine spätere Umnutzung zu erleichtern, sollten flexible Bauweisen gefördert werden. Dazu sollte es bereits im Genehmigungsverfahren ermöglicht werden, die Zulassung für unterschiedliche Nutzungsarten zu erlangen – ggf. auch unter Auflagen.

Anpassung des Höhenmaßes für verpflichtende Aufzüge an die Musterbauordnung

§ 38 Abs. 2 Satz 1 NBauO sieht ab einer Höhe von 12,25 m die Pflicht zum Einbau eines Aufzugs vor. § 39 Abs. 4 Satz 1 MBO regelt diese Pflicht ab 13 m. Die NBauO sollte hinsichtlich des Höhenmaßes an die Musterbauordnung angepasst werden.

Erforderliche Raumhöhe bei bestehenden Gebäuden absenken

Zahlreiche ältere Gebäude besitzen Raumhöhen unter 2,40 m. Bei Baumaßnahmen im Bestand müssten die Raumhöhen auf 2,40 m angehoben werden, was in der Regel nicht leistbar ist. Bislang werden solche Baumaßnahmen in der Praxis über den „Notnagel Abweichung“ genehmigt. Wir regen an, diese Konstellation direkt im Gesetz zu regeln und in Anknüpfung an § 2 Abs. 7 NBauO für bestehende Gebäude eine Raumhöhe von 2,20 m als ausreichend festzulegen.

Barrierefreiheit

a. Reduzierung der Anzahl rollstuhlgerechter Wohnungen

Die Herstellung rollstuhlgerechter Wohnungen führt zu erheblichen Kostensteigerungen und zu einem deutlichen Flächenmehrbedarf. Daher sollte die Pflicht zur Herstellung rollstuhlgerechter Wohnungen am tatsächlichen Bedarf orientiert werden und sich auf Lagen fokussieren, in denen der tägliche Bedarf gedeckt werden kann. § 49 Abs. 1 Satz 7 NBauO ist hinsichtlich der geforderten Anzahl an rollstuhlgerechten Wohnungen zu weitgehend und überschreitet den tatsächlichen Bedarf nach diesseitiger Einschätzung deutlich, zumal es im privaten Bereich für viele Rollstuhlfahrer ausreicht, wenn die Barrierefreiheit oder sogar „nur“ eine Schwellenfreiheit gewährleistet ist. Am Wohnungsmarkt zeigt sich zudem, dass sich im Überangebot befindliche rollstuhlgerechte Wohnungen nur schwer veräußern oder vermieten lassen. Zur Förderung bezahlbaren Wohnraums und zur Senkung des Flächenverbrauchs sollte die Anforderung daher abgesenkt werden.

Wir schlagen deshalb vor, die Rollstuhlgerechtigkeit nur für jede 15. Wohnung vorzuschreiben.

b. Abstellfläche für Rollstühle

Aufgrund der Formulierung „Abstellraum“ in § 49 Abs. 1 Satz 6 NBauO wird von vielen Baubehörden der Nachweis eines gesonderten, umschlossenen Raumes für Rollstühle gefordert. Das Vorhalten einer entsprechenden Fläche ist nach diesseitiger

Einschätzung allerdings ausreichend. Ein zusätzlicher Abstellraum für Rollstühle ist nicht notwendig.

In § 49 Abs. 1 Satz 6 NBauO sollte daher der Begriff „Abstellraum“ durch „Abstellfläche“ ersetzt werden.

Einstellplätze/Fahrradabstellanlagen

Den Verzicht auf notwendige Einstellplätze im Wohnungsbau begrüßen wir. Einstellplätze bilden einen sehr erheblichen Kosten- und Flächenfaktor und im Falle von Tiefgaragen sogar mit immensem klimaschädlichem CO_2-Impakt.

Jedoch sollte § 47 NBauO insgesamt überdacht werden. Mögliche Änderungen könnten – teilweise alternativ, teilweise kumulativ – sein:

- gänzliche Streichung der Nachweispflicht mit Ausnahme der Behindertenstellplätze (ähnlich den Landesbauordnungen in Hamburg und Berlin)
- Einführung einer Pflicht, Einstellplätze zunächst nur planerisch vorzusehen und erst bei Bedarf herstellen zu müssen (ähnlich § 49 Abs. 1 Satz 3 NBauO)
- Schaffung der Möglichkeit, Kfz-Stellplätze durch Fahrrad-Stellplätze abzulösen (ähnlich § 37 Abs. 1 LBO-BW)

Erleichterungen bei Sonderbauten ohne Ermessen ausgestalten

Bislang stehen Erleichterungen bei Sonderbauten durch die Verwendung des Begriffs „können“ in § 51 Satz 2 NBauO im Ermessen der Genehmigungsbehörde. Auch wenn der Nachweis (z.B. Brandschutzkonzept) gelingt, dass die Schutzziele des § 3 NBauO erreicht sind, nutzen Behörden den Ermessensspielraum immer wieder dazu aus, Erleichterungen abzulehnen. Dieses Ermessen sollte abgeschafft werden, auch damit die behördliche Entscheidung abschließend gerichtlich überprüft werden kann. Die Formulierung „Erleichterungen können gestattet werden, …“ sollte deshalb in „Erleichterungen sind zu gestatten, …“ geändert werden.

Anzeigepflicht für den Abriss ausweiten

Nach § 60 Abs. 3 NBauO besteht nur für bestimmte Abrissarten eine Anzeigepflicht. Daher besitzen die Kommunen und Bauaufsichtsbehörden keine Übersicht über das komplette Abrissgeschehen und die tatsächliche Bebauung vor Ort, was beispielsweise die Nutzung von Potenzialen des Bestandes, Bewertungen zum Einfügen nach § 34 BauGB oder die kommunale Wärmeplanung erschwert. Daher sollte die Abrissanzeige auf alle Gebäude und Gebäudeteile ausgeweitet werden – mit Ausnahme von verfahrensfreien Objekten des Anhangs zur NBauO.

Grenzabstand für nichtbrennbare Photovoltaikanlagen aufheben

Nach § 11 Abs. 6 Satz 2 DVO-NBauO müssen Photovoltaikanlagen, deren Außenseiten und Unterkonstruktion aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen, und

solarthermische Anlagen von einer Brandwand und einer Wand nach § 8 Abs. 2 Satz 2 oder 3 mindestens 50 cm Abstand halten.

Mit der Regelung bleiben erhebliche Dachflächen für die Belegung mit Photovoltaikanlagen ungenutzt und eine technisch und wirtschaftlich sinnvolle, durchgehende Belegung von Reihenhausdächern wird unmöglich gemacht. Daher sollte der Mindestabstand aufgehoben werden.

Umwehrungen bei Laubengängen erleichtern

In Niedersachsen dürfen Umwehrungen von offenen Gängen (sog. Laubengänge) keine Öffnungen besitzen und müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. Verglasungen in den Umwehrungen müssen mindestens 30 Minuten widerstandsfähig gegen Feuer sein (§ 17 Abs. 7 Sätze 3 und 4 DVO-NBauO). Die Musterbauordnung verzichtet auf diese Anforderungen (vgl. § 36 Abs. 5 MBO). Daher regen wir an, diese Vorgaben aus § 17 DVO-NBauO zu streichen.

III. Weitere Forderungen zur Änderung der NBauO

Einführung eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans

Zur Stärkung der Klimaresilienz und Förderung der Biodiversität empfehlen wir, insbesondere folgende Aspekte in der NBauO verstärkt zu verankern:

- Wasseraufnahmefähigkeit von Flächen, Schaffung von Retensionsräumen
- Begrünungen und Pflanzungen auf Grundstück und Gebäude
- Vermeidung und Ausgleich von Versiegelungen

Diese Aspekte sollten in den Bauvorlagen in Form eines qualifierten Freiflächengestaltungsplan gesondert dargestellt werden.

Verfahren / Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser

a. Wechsel vom vereinfachten Baugenehmigungsverfahren in das Baugenehmigungsverfahren nach § 64 NBauO ermöglichen

Die Schutzfunktion der Baugenehmigung ist ein so hohes Gut, dass es Bauherren auf ausdrücklichen Wunsch und gegen entsprechende Gebühren ermöglicht werden sollte, vom vereinfachten Baugenehmigungsverfahren in das klassische Baugenehmigungsverfahren zu wechseln. Auch unterhalb der Schwelle der Sonderbauten kann es bauordnungsrechtlich komplizierte Vorhaben geben, für die eine umfassende Überprüfungsmöglichkeit geschaffen werden sollte. Ohne dieses zusätzliche Maß an Rechtssicherheit würde der Bauherr in die Gefahr geraten, repressive Maßnahmen der Baubehörden fürchten zu müssen, was die schlechtere Lösung zur Wahrung des öffentlichen Baurechtes darstellen würde. Ein Wahlrecht würde sich widerspruchsfrei in die Regelungssystematik einfügen, denn auch § 62 Abs. 10 NBauO sieht ein entsprechendes Wahlrecht vor.

Wir regen daher an, folgenden neuen Abs. 4 in § 63 NBauO einzufügen:

„Die Bauherrin oder der Bauherr kann verlangen, dass für eine Baumaßnahme nach Absatz 1 Satz 1 das Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.“

b. Ausweitung des Anwendungsbereichs der Bauvoranfrage

Bei einer Bauvoranfrage sollte nicht lediglich über Fragen des später konkret zu wählenden Baugenehmigungsverfahrens entschieden werden können, sondern über sämtliche Fragen des Bauvorhabens. Eine solche Ausweitung des § 73 NBauO würde für die Bauherrschaft zu einem Gewinn am Rechtssicherheit führen und die Anzahl an Fällen, in den die Baubehörde nachträglich gegen baurechtswidrige Zustände einschreiten müssten, reduzieren. Der Halbsatz „über die im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden wäre“ sollte daher gestrichen werden.

c. Konkretisierung der Qualifikation des Bauleiters

Anders als beim Entwurfsverfasser nach § 53 NBauO enthält die Regelung zur Bauleiterin bzw. zum Bauleiter keine Anforderungen an die formelle Qualifikation, was nicht nachvollziehbar ist. Gerade die Überwachung der Umsetzung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen ins Objekt bedarf einer besonderen – auch formell überprüfbaren – Qualifikation. Es sollte deshalb für Bauleiterinnen und Bauleiter an die Qualifikationsanforderungen aus § 53 Abs. 3-8 NBauO angeknüpft werden.

§ 55 NBauO sollte entsprechend um folgenden Absatz 3 ergänzt werden:

„§ 53 Abs. 3 bis 8 gelten entsprechend, sofern es sich nicht um eine Fachbauleiterin oder einen Fachbauleiter handelt.“

d. Erstellung bautechnischer Nachweise durch Innen- und Landschaftsarchitekten

§ 65 Abs. 1 Satz 2 NBauO regelt die Berechtigung zur Erstellung bautechnischer Nachweise. Hiernach sind nahezu sämtliche Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser – auch die eingeschränkt vorlageberechtigten Handwerksmeister und Hochbautechniker – zur Erstellung der Nachweise befugt. Ausgenommen sind lediglich Innenarchitektinnen und Innenarchitekten sowie Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten. Nur bei diesen beiden Berufsgruppen fallen die Befugnisse zur Bauvorlage und die Berechtigung zur Erstellung der bautechnischen Nachweise auseinander. Diese Ungleichbehandlung ist nicht nachvollziehbar und stellt eine im Sinne des Art. 12 GG (Berufsfreiheit) bedenkliche Schlechterstellung der beiden Berufsgruppen dar. Die Bauvorlageberechtigung von Innen- und Landschaftsarchitekten sollte – wie bei allen anderen Bauvorlageberechtigten – mit der Berechtigung zur Erstellung bautechnischer Nachweise nach § 65 NBauO korrespondieren. Beide Fachrichtungen sollten folglich in die Gruppe der Ausstellungsberechtigten nach § 65 Abs. 1 S. 2 NBauO aufgenommen werden.

§ 65 Abs. 1 S. 2 NBauO könnte demnach wie folgt gefasst werden:

„Die Berechtigung zum Erstellen von Bauvorlagen nach § 53 Abs. 3 Satz 2 Nrn. 1 bis 5, Abs. 4 bis 8 schließt die Berechtigung zur Erstellung der bautechnischen Nachweise ein, soweit nachfolgend nicht anderes bestimmt ist.“

§ 65 Abs. 6 S. 2 Nr. 2. NBauO sollte zudem wie folgt lauten:

„für die mit der Berufsaufgabe der Innenarchitektin und des Innenarchitekten oder der Landschaftsarchitektin oder des Landschaftsarchitekten verbundenen Baumaßnahmen von Personen, die die Anforderungen nach § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 5 oder Abs. 4 Nr. 1 erfüllen.“

e. Erweiterung der Bauvorlageberechtigung für Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten auf genehmigungsfreie Baumaßnahmen

Auch Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten als Entwurfsverfasser mit einer akademischen Ausbildung und einer berufsrechtlichen Pflicht zur Unterhaltung einer Berufshaftpflichtversicherung, sollten in den Kreis der Mitteilungsberechtigten in Verfahren nach § 62 NBauO einbezogen werden. Um den Gleichrang zu den anderen Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern mit einer akademischen Ausbildung zum Ausdruck zu bringen, sollten Landschaftsarchitektinnen und Landschafts-architekten zudem nicht in § 52 Abs. 4 NBauO sondern in Abs. 3 verortet werden.

Vorschlag: § 53 Abs. 4 Nr. 1 NBauO wird neuer Abs. 3 Nr. 6 und § 62 Abs. 4 S. 1 NBauO wird dann wie folgt geändert:

„Die Bauvorlagen müssen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2, 3, 5 oder 6, unterschrieben sein, die oder der gegen Haftpflichtgefahren versichert ist, die sich aus der Wahrnehmung dieser Tätigkeit ergeben.“

f. Rücknahmefiktion aus § 69 Abs. 2 Satz 3 NBauO streichen

Wir fordern, § 69 Abs. 2 Satz 3 NBauO zu streichen.

Die Regelung ist kontraproduktiv. Eine Nach- oder Änderungsforderung der Bauaufsichtsbehörde kann in gravierenden Fällen dazu führen, dass ein Projekt planerisch und ggf. auch wirtschaftlich vollständig neu überdacht werden muss. Solche Prozesse benötigen Zeit. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass zahlreiche Bauvorhaben im öffentlichen Interesse liegen und von der öffentlichen Hand gewollt sind. § 69 Abs. 2 Satz 3 NBauO lässt für die Berücksichtigung solcher Erwägungen und Umstände keinen Raum. Die Vorschrift ist absolut unflexibel und belässt der Baubehörde nicht einmal ein Ermessen über die Rechtsfolge.

Der Vorschrift führt in aller Regel zu keiner Verfahrensverschlankung. Der Bauherr stellt den aufgrund der Fiktion zurückgenommenen Bauantrag zumeist erneut. Verfahrenstechnisch muss dann zunächst der zurückgenommene Antrag abgearbeitet und im Anschluss der neue Antrag komplett neu angelegt und bearbeitet werden. Letzten Endes führt dieses zu einer Verzögerung des Vorhabens sowie einem deutlichen Mehraufwand für alle Beteiligten – Entwurfsverfasser und Bauaufsichtsbehörden gleichermaßen. Zudem verteuert das Prozedere das Bauvorhaben. Die Zielrichtung, Bauen günstiger und schneller zu machen, wird damit verfehlt.

Zudem halten wir die Regelung aus rechtsstaatlichen Gründen für fragwürdig. Stellt die Baubehörde eine Nachforderung zu Unrecht, ist unklar, wie sich der Bauherr dagegen rechtlich zur Wehr setzen kann.

08.05.2024 Pa

Vorlage	12
zu Drs.	3975

vdw Postfach 61 20 30061 Hannover

Frau
Sabine Kahlert-Kirstein
Landtagsverwaltung
Hannah-Arendt-Platz 1
30195 Hannover

08. Mai 2024

„Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum“ (Drs. 19/3975) – Stellungnahme des vdw Niedersachsen Bremen

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst bedanke ich mich für die Gelegenheit als Verband der sozial orientierten Vermieter – der Wohnungsgenossenschaften und kommunalen sowie privaten Wohnungsunternehmen - zum Entwurf einer neuen Niedersächsischen Bauordnung und des Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum im Rahmen der mündlichen Anhörung im Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung Stellung nehmen zu können.

Der vdw Niedersachsen Bremen begrüßt den Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum. Ziel der Novelle ist es, den Umbau und den Ausbau bestehender Gebäude, aber auch den Wohnungsneubau zu erleichtern. Standards sollen angepasst, Pflichten für Bauherren reduziert und Genehmigungsverfahren vereinfacht werden. Dies kann in der gegenwärtigen Situation, in der es immer schwieriger wird, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, nur begrüßt werden. Denn die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist dramatisch. Die Zinsen sind in einer bislang nie da gewesenen Geschwindigkeit gestiegen, die Baukosten sind auf Rekordniveau.

In Folge wird immer weniger gebaut, dabei fehlen auch in Niedersachsen tausende Wohnungen. Wir müssen begreifen, dass die Wohnungsnot eines der wichtigsten Themen unserer Zeit ist und unseren gesellschaftlichen Frieden bedroht. Der sozialorientierte Wohnungsmarkt steht unter mächtigem Druck. Die vielen tausend neuen Wohnungen, die benötigt werden, können allein durch Neubau nicht realisiert werden. Mit den durch die Novellierung der niedersächsischen Bauordnung geplanten Erleichterungen beim Ausbau von Dachgeschossen, bei der Aufstockung

vdw
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.

Leibnizufer 19
30169 Hannover
Tel.: 0511 12 65-01
Fax: 0511 12 65-111
E-Mail: info@vdw-online.de
Internet: www.vdw-wohnen.de

Bankverbindung
Deutsche Bank
IBAN DE75 2507 0070 0044 6187 00
BIC DEUTDE2HXXX

VR 2130 Amtsgericht Hannover

von Gebäuden und beim Umbau in Wohnraum könnten in den nächsten Jahren Tausende von neuen Wohnungen flächensparend und kostengünstig gerade in innerörtlichen Lagen entstehen.

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum stellt eine der drängendsten Herausforderungen unserer Zeit dar. Die geplante Novellierung bietet eine einmalige Gelegenheit, diesem Bedarf gerecht zu werden und eine nachhaltige Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt zu fördern. Insbesondere die Möglichkeit, bestehende Vorgaben im Wohnungsbau zu reduzieren, wird einen positiven Einfluss auf die Effizienz und Wirtschaftlichkeit von Bauprojekten haben. Auf dem Weg zu mehr Wohnraum dürfen keine handwerklichen Hindernisse liegen: Planung und Genehmigung müssen schlank und effizient organisiert werden. Wir in Niedersachsen müssen schneller, kostengünstiger und einfacher bauen. Nur so schaffen wir mehr preisgünstige und energieeffiziente Wohnungen in guten Lagen.

Des Weiteren sehen wir in den geplanten Änderungen eine Möglichkeit, innovative und nachhaltige Bauprojekte zu fördern. Durch die Lockerung bestimmter Vorgaben können Bauprojekte flexibler gestaltet werden, was Raum für kreative Lösungen und moderne Wohnkonzepte schafft. Dies ist besonders wichtig, um den steigenden Ansprüchen an Wohnqualität, Energieeffizienz und Umweltfreundlichkeit gerecht zu werden.

Gebäudetyp E: Einfach Bauen

Schnelles, kostengünstiges, einfaches und ressourcenschonendes Bauen – all dies ist mit unserem überkomplexen Baurecht kaum umzusetzen. Die Komplexität moderner Gebäude stellt eine Herausforderung dar und beeinflusst die Kosten im Wohnungsbau erheblich. Insbesondere in Zeiten lückenhafter Lieferketten und steigender Produktpreise wird dies deutlich. Die Vielzahl an teils widersprüchlichen Anforderungen führt zu aufwendigen Konstruktionen und der Verwendung verschiedenster Baumaterialien und technischer Ausstattung im Neu- und Umbau.

Um flexibler und kostengünstiger zu bauen, empfehlen wir die Einführung eines Gebäudetyps E. Dieser Gebäudetyp ermöglicht:

1. Vereinfachung des Nachweises alternativer Erfüllungen der Schutzziele, beispielsweise durch landesweite Standardisierung des Prozesses.
2. Vereinbarungen zwischen sachkundigen Bauherrinnen und Bauherren sowie Architektinnen und Architekten, um von den allgemein anerkannten Regeln der Technik abzuweichen.

Diese Maßnahmen sollen innovative, nachhaltige und kostengünstige Lösungen fördern und den Bauprozess entlasten. Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum in Niedersachsen und der Bundesrepublik zu schaffen. Dieser Ansatz eines neuen Gebäudetyps ist wegweisend!

Aus Sicht des vdw Niedersachsen Bremen wird zudem die Umnutzung von Gebäuden so einfacher möglich sein, da der Wechsel der nutzungsspezifischen Anforderungen kein Hindernis mehr sein muss. Notwendige Neuausrichtungen im Bauwesen, wie verstärkte Umnutzungen unter Wiederverwendung des Bestandes und das zirkuläre Bauen können sich ohne Konflikt mit den bestehenden Standards entwickeln. Der Bestand kann als wertvolle Ressource genutzt werden, da die wiederverwendeten Bauelemente ihren Wert außerhalb der Normen haben. Das Verlassen der engen Normen-Gleise ist zudem eine der Grundlagen für die Entwicklung einer klimaschonenden Umbaukultur.

In diesem Zusammenhang ist beispielhaft die Auslegung von zentralen Heizungsanlagen zu nennen. Die heute geltenden Standards stammen noch aus Zeiten, in denen die Winter kälter und die Energie billig war. Deswegen ist es nach Ansicht vieler Fachleute möglich, neue Heizungsanlagen kleiner zu dimensionieren, ohne Einbußen an der Wohnqualität vorzunehmen.

Damit eine Akzeptanz für diesen neuen Bautypus gelingt, ist es unerlässlich, dass wir viele positive Beispiele finden und uns offensiv damit auseinandersetzen. In Bayern ist der Gebäudetyp E nach der Landesbauordnung schon möglich, es gibt dort 19 Pilotvorhaben. Der vdw Niedersachsen Bremen möchte entsprechend gerne gemeinsam so schnell wie möglich niedersächsische Piloten verwirklichen. Eines darf uns dabei nicht passieren: Einfach bauen – darf nicht gleichgesetzt werden mit billigen Sozialwohnungen. Mit Einfach bauen soll vielmehr eine Grundhaltung der Nachhaltigkeit und Suffizienz verbunden sein. Egal, ob Millionärsneubau oder Sozialwohnung – die Idee des einfacheren Bauens und Verzichts auf überflüssige Technik muss eine grundsätzlich attraktive Alternative zum jetzigen Standard sein.

Mitteilungsverfahren

Wir begrüßen die vorgeschlagenen Änderungen, insbesondere die Möglichkeit, bestimmte Gebäude und bauliche Anlagen in Wohngebieten und Gewerbegebieten im Einzelfall ohne Baugenehmigung zu errichten und im Rahmen eines Mitteilungsverfahrens anzuzeigen.

Diese Neuerung kann dazu beitragen, den Wohnraum schneller und effizienter zu schaffen, was angesichts der angespannten Wohnungssituation in Niedersachsen von großer Bedeutung ist. Die Vereinfachung des Genehmigungsverfahrens ermöglicht es, zeitnah auf den Bedarf an Wohnraum zu reagieren und gleichzeitig die Qualität und Sicherheit der Bauvorhaben zu gewährleisten.

Wir sehen darin eine Chance, den Wohnungsmarkt zu entlasten und den sozialen Wohnungsbau zu fördern. Es ist wichtig, dass die Bauvorhaben dennoch den geltenden baurechtlichen Vorschriften entsprechen und die Interessen der Anwohner berücksichtigt werden. Daher sollte das Mitteilungsverfahren transparent gestaltet sein und die Beteiligung der betroffenen Parteien ermöglichen.

Bebauungspläne in Gemeinden

Der vdw Niedersachsen Bremen unterstützt ausdrücklich die Absicht, bürokratische Hürden abzubauen und Prozesse zu vereinfachen, um den Wohnungsbau zu beschleunigen. Dies wird nicht nur dazu beitragen, den aktuellen Bedarf an Wohnraum zu decken, sondern auch Wohnungsbauunternehmen ermutigen, wieder verstärkt in den Wohnungsbau zu investieren.

Die Kommunen spielen eine entscheidende Rolle in der räumlichen Planung, und ihre Bebauungspläne beeinflussen maßgeblich die Entwicklung von Wohngebieten. Nach der derzeitigen Rechtslage ist es so, dass die Vorgaben in kommunalen Bebauungsplänen den Vereinfachungen nach der Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung oftmals entgegenstehen, sie können diese ausbremsen oder gar verhindern. Daher ist es aus unserer Sicht unerlässlich, dass auch die kommunalen Bebauungspläne flexibler gestaltet werden. Eine Lockerung der Vorgaben in den kommunalen Bebauungsplänen würde es den Wohnungsbauunternehmen ermöglichen, effizienter und schneller auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum zu reagieren. Dabei sollte darauf geachtet werden, dass die Qualität der Bauvorhaben gewahrt bleibt und ökologische sowie soziale Aspekte angemessen berücksichtigt werden.

Die Zusammenarbeit zwischen dem Land Niedersachsen und ihren Kommunen ist entscheidend, um eine wirkliche Verbesserung der Wohnungsmarktsituation zu erreichen. Eine Abstimmung und Koordination zwischen den verschiedenen Ebenen der Gesetzgebung ist unerlässlich, um einen ausgewogenen Ansatz zu gewährleisten. Es sollte eine klare Strategie entwickelt werden, die die Interessen der Wohnungsbauunternehmen, der Kommunen und der Bevölkerung gleichermaßen berücksichtigt.

Insgesamt unterstützt die Wohnungswirtschaft Niedersachsen Bremen die geplante Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung ausdrücklich und sieht darin einen bedeutenden Schritt in die richtige Richtung, um den Wohnungsbau zu erleichtern und neuen Wohnraum zu schaffen. Wir hoffen auf eine erfolgreiche Umsetzung dieser Maßnahmen und stehen gerne für weitere Gespräche und Kooperationen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Susanne Schmitt
Verbandsdirektorin vdw Niedersachsen Bremen

1. Nachtrag zur	
Vorlage	12
zu Drs.	3975

Die Wohnungswirtschaft
Niedersachsen Bremen

Anhörung Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum

Dr. Susanne Schmitt
Verbandsdirektorin vdw Niedersachsen Bremen

14. Mai 2024 · Hannover

Die Wohnungswirtschaft
Niedersachsen Bremen

Situation auf dem Wohnungsmarkt:

- Wir erwarten auch in den nächsten Jahren einen Zuwachs der Bevölkerung
- Baukosten sind weiter extrem hoch
- Beim Neubau ist ein deutlicher Einbruch abzusehen
- Die Konsequenzen: der Druck am Wohnungsmarkt im preiswerten Segment wird weiter wachsen

Lösungsansätze durch parallel greifende Maßnahmen:

Die vielen tausend neuen Wohnungen, die benötigt werden, können allein durch Neubau nicht realisiert werden. Mit den durch die Novellierung der niedersächsischen Bauordnung geplanten Erleichterungen beim Ausbau von Dachgeschossen, bei der Aufstockung von Gebäuden und beim Umbau in Wohnraum könnten in den nächsten Jahren Tausende von neuen Wohnungen flächensparend und kostengünstig gerade in innerörtlichen Lagen entstehen.

Die Wohnungswirtschaft
Niedersachsen Bremen

NBauO: Reduzierung von Standards im Bauen und Planen

Effiziente Materialnutzung: Durch die Reduzierung von übermäßigen Standards können wir Materialien effizienter verwenden. Weniger komplexe Konstruktionen erfordern weniger Ressourcen und reduzieren den Abfall.
Kosteneinsparungen: Komplexe Standards erhöhen die Baukosten. Wenn wir uns auf das Wesentliche konzentrieren, können wir die Kosten senken und gleichzeitig qualitativ hochwertige Gebäude schaffen.
Zeitersparnis: Vereinfachte Standards beschleunigen den Planungs- und Bauprozess. Weniger bürokratische Hürden bedeuten weniger Verzögerungen.
Flexibilität: Weniger strenge Standards ermöglichen es Architekten und Ingenieuren, kreativer zu sein. Dies kann zu innovativen Lösungen führen, die besser auf die Bedürfnisse der Nutzer zugeschnitten sind.
Nachhaltigkeit: Weniger komplexe Gebäude sind oft energieeffizienter und umweltfreundlicher. Wir können uns auf nachhaltige Materialien und Technologien konzentrieren, anstatt unnötig komplizierte Systeme zu verwenden.

Bautyp E – Einfach Bauen

Um flexibler und kostengünstiger zu bauen, empfehlen wir die Einführung eines Gebäudetyps E. Dieser Gebäudetyp ermöglicht:

1. Vereinfachung des Nachweises alternativer Erfüllungen der Schutzziele, beispielsweise durch landesweite Standardisierung des Prozesses.
2. Vereinbarungen zwischen sachkundigen Bauherrinnen und Bauherren sowie Architektinnen und Architekten, um von den allgemein anerkannten Regeln der Technik abzuweichen.

Bautyp E – Einfach Bauen

- Der vdw strebt ein Pilotprojekt an, um die Vorteile des einfachen Bauens zu testen.
- Dabei sollen auch nicht mehr zeitgemäße Standards, wie zentrale Heizungsanlagen, angepasst werden.

→ Ziel ist es, innovative Ansätze zu erproben und die Akzeptanz in der Bevölkerung zu fördern.

<u>Umsetzung des Pilotprojekts:</u>
Auswahl eines geeigneten Standorts in Niedersachsen.
Zusammenarbeit mit Architekten, Bauunternehmen und der Bevölkerung.
Kommunikation der Vorteile des Bautyps E, um die Akzeptanz zu erhöhen.

<u>Fazit:</u>
Ein Pilotprojekt für den Bautyp E kann wegweisend sein und neue Impulse für den Wohnungsbau in Niedersachsen setzen. Diese Maßnahmen sollen innovative, nachhaltige und kostengünstige Lösungen fördern und den Bauprozess entlasten. Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum in Niedersachsen und der Bundesrepublik zu schaffen.

Die Wohnungswirtschaft
Niedersachsen Bremen

- Wegfall der Stellplatzpflicht: Eine langjährige Forderung des vdw ist der Wegfall der Stellplatzregelung. Der Zwang zum Bau von Tiefgaragen verteuert Bauprojekte in einer Art und Weise, die nicht mehr zeitgemäß ist und von vielen künftigen Bewohnern auch nicht benötigt wird.

- Mitteilungsverfahren statt Genehmigungsverfahren: Bauvorhaben sollen schneller realisiert werden. Die Verkürzung von Genehmigungszeiten und Verfahren wird ausdrücklich begrüßt, insbesondere die vom Land vorgeschlagene Genehmigungsfiktion nach Zeitablauf sowie die erweiterte Anerkennung von Typengenehmigungen zum Beispiel im seriellen Wohnungsbau.

Ergänzende Maßnahme: Bebauungspläne mitdenken

Nach der derzeitigen Rechtslage ist es so, dass die Vorgaben in kommunalen Bebauungsplänen den Vereinfachungen nach der Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung oftmals entgegenstehen, sie können diese ausbremsen oder gar verhindern. Daher ist es aus unserer Sicht unerlässlich, dass auch die kommunalen Bebauungspläne flexibler gestaltet werden.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Vorlage	13
zu Drs.	3975

Ingenieurkammer Niedersachsen
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Der Präsident

Hohenzollernstraße 52
30161 Hannover
Telefon: +49 511 39789-0
Telefax: +49 511 39789-34
kammer@ingenieurkammer.de
www.ingenieurkammer.de

Ingenieurkammer Niedersachsen | Hohenzollernstraße 52 | 30161 Hannover

An den
Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung
Niedersächsischer Landtag
Hannah-Arendt-Platz 1
30159 Hannover

Nur per E-Mail: Sabine.Kahlert-Kirstein@lt.niedersachsen.de

Eva Swist
Tel.: +49 511 39789-43
E-Mail: eva.swist@ingenieurkammer.de
Unser Zeichen: 2023.00292

8. Mai 2024

Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum
Hier: Stellungnahme der Ingenieurkammer Niedersachsen zur mündlichen Anhörung am 14. Mai 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Kahlert-Kirstein,

wir bedanken uns für die Möglichkeit zu dem o. g. Entwurf vor der Anhörung schriftlich Stellung zu nehmen.

Die Ingenieurkammer Niedersachsen vertritt als berufsständische Kammer die Interessen von über 6000 Mitgliedern aller Fachrichtungen des Ingenieurwesens in Niedersachsen. Sie nimmt die gesetzlichen Aufgaben nach dem Niedersächsischen Ingenieurgesetz (NIngG) wahr. Zu diesen gehört insbesondere die Überwachung der Einhaltung von Berufspflichten der Mitglieder und die Führung der Liste der Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser der Fachrichtung Bauingenieurwesen sowie der Liste der Tragwerksplanerinnen und Tragwerksplaner. Dies dient dem Schutz der Allgemeinheit vor Gefahren für Leib und Leben sowie bedeutende Sachwerte, aber auch dem Klima- und Umweltschutz. Entsprechend ist die Qualitätssicherung gerade auch der Bauvorlagen unser oberstes Ziel.

Die Ingenieurkammer Niedersachsen unterstützt die Ziele der Landesregierung zur Erleichterung des Bauens im Bestand und Wohnraumschaffung, aber auch des Ausbaus von regenerativen Energien, und begrüßt die entsprechenden Änderungsvorschläge. Niedersachsen nimmt eine Vorreiterrolle in der Umsetzung einer vielgeforderten Umbauordnung ein. Bauen muss leichter, schneller und günstiger werden, aber auch klimafreundlicher – die Änderungen bietet dafür eine gute Basis. Wir sehen hier jedoch sowohl Potential als auch teilweise die Notwendigkeit noch weiterzugehen, als der Entwurf es aktuell vorsieht, um das werdende Recht noch bürger-, praxis- und klimafreundlicher zu machen.

Im Einzelnen möchten wir daher wie folgt zum Entwurf Stellung nehmen:

I. Zu Artikel 1
1. Zu Nr. 1 (§ 5 Abs. 2 NBauO-E)
Hier merken wir erneut an, dass die sich aus dem geplanten Wegfall der Privilegierung von Nachbargrundstücken, die überwiegend außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten liegen (Satz 3), ergebende Notwendigkeit eines größeren Grenzabstands (0,4 H) als sonst in Gewerbe-

/Industriegebieten erforderlich (0,2 H bzw. bisher 0,25 H), als ungewollte Härte darstellen kann, wenn der deutlich geringere Teil des Nachbargrundstücks in dem Gebiet mit höherem Grenzabstandserfordernis liegt. Das stellt keine Erleichterung dar, da sich hieraus mitunter erhebliche Einschränkungen in der baulichen Nutzung des Grundstücks ergeben können.

Die Ingenieurkammer regt daher erneut an, den Wortlaut in **§ 5 Abs. 2 Satz 3** von „teilweise“ in „überwiegend“ zu ändern.

Zudem wird **angeregt**, die in Abs. 2 Nr. 1 aufgezählten Gebiete um solche zu erweitern, in denen nach § 2 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Wohnungen nicht zulässig sind und somit keine Beeinträchtigung der Wohnzwecke durch eine heranrückende Bebauung zu befürchten sind. Dies zum Zweck Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden aber auch Neubauvorhaben auch in diesen Bereichen zu erleichtern.

2. Zu Nr. 3 (§ 33 Abs. 2 NBauO-E)

Die Ingenieurkammer begrüßt die durch Änderung des § 33 Abs. 2 Satz 4 geplante Umsetzung ihres Vorschlags, bei ebenerdigen Nutzungseinheiten, die über einen unmittelbaren Ausgang ins Freie verfügen, von der Erforderlichkeit eines zweiten Rettungswegs abzusehen.

Ergänzend **regt die Ingenieurkammer an**, den § 33 Abs. 2 weiter an die Musterbauordnung (MBO) anzupassen entsprechend § 33 Abs. 3 S. 2 MBO die Bedenkensprüfung auf Sonderbauten zu beschränken.

3. Zu Nr. 4 (§ 38 NBauO-E)

Die Änderung des Stichtags in § 38 Abs. 2 und damit der Einbeziehung weiterer Gebäude in den Anwendungsbereich wird begrüßt. Soweit in der Begründung vorgetragen wird, dass an einer konkreten Jahreszahl aus Gründen der Rechtssicherheit festgehalten werden soll, so ist dazu anzumerken, dass auch eine dynamische Regelung rechtssicher sein kann.

Die Ingenieurkammer unterstützt den Vorschlag der Architektenkammer Niedersachsen und **regt ebenfalls an**, zu diesem Zweck § 2 Abs. 2 NBauO um eine Legaldefinition für „bestehende bauliche Anlagen“ zu ergänzen, und konsequent in diesem Zuge die Baufertigstellungsanzeige in § 76 Abs. 1 NBauO als verpflichtend auszugestalten.

Dies hat den Vorteil, dass in dann kein weiterer künftiger Anpassungsbedarf besteht und das Gesetz nicht in 5, 10 oder 20 Jahren wieder angepasst werden muss, weil wegen der konkreten Datumsangabe nicht alle Gebäude einbezogen werden können, die der Gesetzgeber künftig einbeziehen möchte.

4. Zu Nr. 7 (§ 47 NBauO-E)

Die Ingenieurkammer begrüßt die Umsetzung ihres Vorschlags, auch Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden zu privilegieren, um so auch auf gemischt genutzte Gebäude mit einzubeziehen.

Hinsichtlich der konkreten Datumsangabe wird auf unsere vorangegangenen Ausführungen und **Anregungen** verwiesen; auch hier müsste dann eine entsprechende Anpassung erfolgen.

5. Zu Nr. 9 (§ 60 Abs. 2 Nr. 1 NBauO-E)

Die Ingenieurkammer begrüßt, dass der Anregung entsprochen und eine Erläuterung der Unterschiede zwischen „andere“ und „weitergehende“ Anforderungen in der Begründung erfolgt ist.

6. Zu Nr. 11 (§ 62 NBauO-E)

Die Erweiterung auf den nicht beplanten Innenbereich wird weiterhin begrüßt.

Die Ingenieurkammer spricht sich ausdrücklich gegen die Streichung des § 62 Abs. 10 aus. Die Möglichkeit in ein anderes Bauverfahren zu wechseln, muss gerade mit Blick auf den neuen § 85a erhalten bleiben.

Die Einführung des § 85a ist der maßgebliche Grundstein zur Herbeiführung der notwendigen Bauwende, um dem stetig wachsenden Bedarf an Wohnraum bei zeitgleicher Ressourcen- und Raumknappheit begegnen zu können. Allerdings wird die Abweichung vom Maximalstandard zwangsweise zu Unsicherheiten auf Seiten der Bauherrenschaft führen. In dieser Situation sollte es ein Miteinander der Baubehörden, Planenden und Bauherr/-innen geben, anstatt das sich die Behörden zurückziehen und die Betroffenen mit ihren Unsicherheiten letztlich alleine lässt, um dann im schlechtesten Fall im Nachhinein das Vorhaben für rechtswidrig zu erklären und Rückbau oder Abriss zu verlangen. Nachhaltig wäre ein solches Vorgehen im Übrigen auch nicht. Es handelt sich zudem um die bloße *Option*, in ein anderes Verfahren zu wechseln; es ist nicht zwingende Folge, dass ein Verfahrenswechsel stattfindet.

Die beabsichtigte Streichung führt folglich voraussichtlich weder zu einem Bürokratieabbau noch zu einer Verfahrensbeschleunigung; sie stellt aber in jedem Fall einen Abbau der bürgerfreundlichen Verwaltung dar. Dies auch vor dem Hintergrund, dass in den Fällen, in denen das Mitteilungsverfahren zwingend vorgeschrieben ist, auch keine Möglichkeit zum Stellen einer Bauvoranfrage besteht, vgl. § 73 Abs. 1 NBauO, wonach auf Antrag nur über solche Fragen durch Bauvorbescheid zu entscheiden ist, über die auch im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden wäre. Da im Fall der Streichung das Mitteilungsverfahren zwingend wäre, wäre nicht im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden und der Anwendungsbereich des § 73 Abs. 1 NBauO nicht eröffnet.

Die Ingenieurkammer fordert daher von der Streichung des § 62 Abs. 10 abzusehen.

7. Zu Nr. 13 (§ 65 NBauO-E)

Die Ingenieurkammer regt weiterhin an, dass auch eine **Erklärung über die Erstellung des Brandschutznachweises von der entsprechenden Person abgeben werden muss**, um das Umgehen von § 65 NBauO auch in diesem Bereich einzuschränken, sowie **von Tragwerksplaner/-innen eine Bestätigung über die Umsetzung des Vorhabens gemäß der Planung zu verlangen**, sofern es sich nicht um ein Verfahren mit behördenseitiger Prüfung handelt.

Das Festhalten am Deregulierungsgedanken darf nicht zulasten des Verbraucherschutzes gehen. Hier besteht eine einfache Möglichkeit, den Schutz von Bauherr/-innen und Investor/-innen zu verbessern und Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden – entsprechende Anfragen über das Erstellen auch nicht zu prüfender Nachweise erreichen die Ingenieurkammer immer wieder.

Zudem ist nicht ersichtlich, weshalb hier Brandschutznachweis und Standsicherheitsnachweis ungleich behandelt werden, indem von der einen Gruppe die Erklärung verlangt wird, von der anderen nicht.

8. Zu Nr. 14 (§ 66 Abs. 1 NBauO-E)
Die Ingenieurkammer begrüßt grundsätzlich die Änderungen des § 66, regen jedoch weiterhin an, in Abs. 1 Satz. 1 den Wortlaut „kann“ durch „soll“ im Sinne eines intendierten Ermessens zu ersetzen.

Zudem halten wir es für ausreichend, Abweichungen bereits dann zuzulassen, wenn sie mit den öffentlichen vereinbar sind und **regen daher an**, Abs. 2 entsprechend zu ändern und insoweit auf weitere Anforderungen zu verzichten.

Ergänzend **spricht sich die Ingenieurkammer dafür aus,** nach dem Vorbild des § 56 Abs. 1 LBO-BW Abweichungen auch dann zuzulassen, wenn auf andere Weise dem Zweck der Vorschriften, von denen abgewichen werden soll, entsprochen wird.

Im Zusammenhang mit den Erleichterungen bei Abweichungen von der NBauO **regt die Ingenieurkammer an**, auch die gesetzliche Möglichkeit vorzusehen, von technischen Baubestimmungen abzuweichen, wenn Belange nach § 3 Abs. 1 Satz 1 NBauO dem nicht entgegenstehen; dies könnte durch eine entsprechende Änderung des § 83 Abs. 1 NBauO erfolgen. In der Folge würde die NBauO noch innovationsoffener und zukunftsgerichteter werden.

9. Zu Nr. 16 (§ 70a NBauO-E)
Auch wenn sich auf den Beschleunigungspakt bezogen wird, wird aufgrund des Neubeginns der Frist und der Verlängerungsmöglichkeiten weiterhin ein Leerlaufen der Regelung befürchtet.
Daher **regt** die Ingenieurkammer die Streichung des § 70a NBauO-E aus dem Entwurf an.

10. Zu Nr. 19 (§ 85a NBauO-E)
Die Ingenieurkammer begrüßt, dass der neue Entwurf in Abs. 3 eine Beschränkung der Dokumentationspflicht auf die maßgeblich sicherheitsrelevanten Themen Brandschutz und Standsicherheit beschränkt.

Hinsichtlich des neu gefassten **Abs. 5 wird ein Klarstellungsbedürfnis** gesehen. Ist mit „Baumaßnahmen nach Absatz 1“ gemeint, dass auch für den Fall, dass Änderungen im Bestand nach Neubaustandard erfolgen, ebenfalls nur noch der Weg ins Mitteilungsverfahren eröffnet ist?

Dem Wortlaut von Abs. 1 S 1, 2 nach sind **alle baulichen** (Aufstockung, Umbau oder Ausbau) Änderungen im Bestand sowie Änderungen in seiner Nutzung erfasst, soweit die vorhandenen und neuen tragenden Bauteile geeignet sind, zusätzlich entstehende Lasten aufzunehmen, und der Brandschutz gewährleistet ist. Dann wäre nach dem Entwurf aber auch zwingend das Mitteilungsverfahren durchzuführen.

Dies ließe im Bestand für das vereinfachte und das Baugenehmigungsverfahren allenfalls dann Raum, wenn der Brandschutz nicht gewährleistet ist oder die Lasten nicht von den tragenden Bauteilen aufgenommen werden können – was an sich ja aber auch einer Genehmigungsfähigkeit entgegenstünde. Daraus ergäbe sich, dass es bei Bestandsbauten im Grunde gar keine Genehmigungsmöglichkeit mehr gibt, sprich sich die Baubehörden vollständig aus der Verantwortung ziehen; den Eindruck kann man auch aufgrund des Umstands gewinnen, dass der bisherige Abs. 4

entfällt, d. h. selbst bei erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit keine zusätzlichen Anforderungen gestellt werden können.

Sollte das gewollt sein, wird diese Entwicklung als äußerst kritisch angesehen; auch wenn entsprechend qualifizierte Personen im Rahmen des § 85a tätig werden müssen, kann das nicht dazu führen, dass die Baubehörden gar kein Auge mehr auf entsprechende Vorhaben in ihrem Zuständigkeitsbereich haben.

Die Ingenieurkammer bittet daher insoweit um Klarstellung.

Zudem werden durch den Entwurf die Innenarchitekt/-innen aus dem Kreis der Bauvorlageberechtigten ausgeschlossen (§ 62 Abs. 4 und § 85 a Abs. 5), obwohl sie zum einen grundsätzlich berechtigt sind, Vorhaben im Mitteilungsverfahren nach § 62 NBauO durchzuführen, und sich ihre Tätigkeit hauptsächlich gerade auf Bestandsbauten bezieht.

Die Ingenieurkammer fordert daher, Innenarchitektinnen und Innenarchitekten in den Kreis der Berechtigten für Maßnahmen nach § 85 a NBauO-E aufzunehmen.

Des Weiteren regt die Ingenieurkammer an, sowohl für Anbauten bis zu einem gewissen Maß als auch für bestimmte kleinere Sonderbauten vom Anwendungsbereich des Abs. 2 auszunehmen, sprich auch in diesen Fällen die Möglichkeiten, die § 85a Abs. 1 NBauO-E bietet, nutzbar zu machen.
Dies beträfe zum einen Anbauten bis zu 25% der Grundfläche, maximal jedoch 100 m^2, sowie folgende von der Architektenkammer Niedersachsen erarbeitete Liste an Sonderbauten:

1. eingeschossige Gebäude mit mehr als 1.600 m^2 Grundfläche, ausgenommen Wohngebäude und Garagen,

2. eingeschossige Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Grundfläche von insgesamt mehr als 800 m^2 haben,

3. Gebäude mit bis zu zwei Geschossen mit mindestens einem Raum, der einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dient und eine Grundfläche von mehr als 400 m^2 hat,

4. eingeschossige Gebäude mit mindestens einem Raum, der der Nutzung durch mehr als 100 Personen dient,

5. Versammlungsstätten in eingeschossigen Gebäuden mit einem Versammlungs-raum, der mehr als 200 Besucherinnen und Besucher fasst, oder mit mehreren Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucherinnen und Besucher fassen, wenn die Versammlungsräume einen gemeinsamen Rettungsweg haben,

6. Schank- und Speisegaststätten mit mehr als 40 und weniger als 100 Plätzen für Gäste in Gebäuden mit bis zu zwei Geschossen, eingeschossige Beherbergungsstätten mit mehr als 12 Betten und eingeschossige Spielhallen mit mehr als 150 m^2 Grundfläche,

7. Gebäude mit bis zu zwei Geschossen mit mindestens einer Nutzungseinheit, die für die Pflege oder Betreuung von Menschen mit Behinderungen oder Pflegebedarf und mit eingeschränkter Selbstrettungsfähigkeit bestimmt ist, wenn
   a) eine solche Nutzungseinheit für die Pflege oder Betreuung von mehr als sechs solcher Menschen bestimmt ist,
   b) mehrere solcher Nutzungseinheiten einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für die Pflege oder Betreuung von insgesamt mehr als zwölf solcher Menschen bestimmt sind oder
   c) eine solche Nutzungseinheit für die Pflege oder Betreuung von Menschen mit Intensivpflegebedarf bestimmt ist, ausgenommen die Pflege oder Betreuung in familiärer Gemeinschaft,

8. sonstige Einrichtungen mit bis zu zwei Geschossen zur Unterbringung von Personen, wie Gemeinschaftsunterkünfte oder Wohnheime,

9. Tagesstätten mit bis zu zwei Geschossen für Menschen mit Behinderungen oder alte Menschen,

10. Tageseinrichtungen mit bis zu zwei Geschossen für Kinder und Nutzungseinheiten mit Räumen für die Kindertagespflege mit Ausnahme von Tageseinrichtungen und Nutzungseinheiten, die zur Nutzung durch nicht mehr als zehn Kinder bestimmt sind,

11. Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen mit bis zu zwei Geschossen.

Vor diesem Hintergrund **regt die Ingenieurkammer zudem an**, die Möglichkeit des Verfahrenswechsels für § 85 a dergestalt zu erweitern, dass bei kleineren Sonderbauten in Ausnahmefällen in das Baugenehmigungsverfahren nach § 64 NBauO gewechselt werden kann, oder zumindest eine Möglichkeit vorzusehen, in solchen Fällen in Erweiterung des § 73 NBauO doch eine Bauvoranfrage zu stellen.

11. Zu Nr. 20 Anhang (zu § 60 Abs. 1 NBauO)

Aufgrund des geringen Gefährdungspotenzials von Foliengewächshäusern wird **erneut eine Klarstellung von Ziffer 1.4 angeregt**, wonach die Flächenbegrenzung für Gewächshäuser von landwirtschaftlichen Betrieben und Gartenbaubetrieben auf maximal 1.600 m² Foliengewächshäuser nicht erfasst.

II. Weitere Anregungen zur Änderung der NBauO

1. Anzeigepflicht für Abrissvorhaben

Damit die die Bauaufsichtsbehörden ein genaues Bild von den klima- und umweltrelevanten Abrissvorgängen in ihrem Zuständigkeitsbereich erhalten, **regt die Ingenieurkammer an**, eine Anzeigepflicht für alle nicht-verfahrensfreien Abrissvorhaben einzuführen.

2. Konkretisierung der Qualifikation des Bauleiters (§ 55 NBauO)

Die aktuelle Formulierung des § 55 Abs. 2 NBauO sieht vor, dass der Bauleiter im Grundsatz über die für seine Tätigkeit notwendigen Kenntnisse verfügen muss. Allerdings wird – anders als bei Entwurfsverfasser/-innen – nirgends genauer definiert, wie die Qualifikation aussehen soll.

Insbesondere kommt es auch nicht auf eine etwaige Zuverlässigkeit an. Also selbst eine wegen Verstößen gegen das öffentliche Baurecht verurteilte Person könnte weiterhin als Bauleiter agieren.

Ausgehend von der Annahme des Gesetzgebers bei der 2012 erfolgten Wiedereinführung des Bauleiters als verantwortlicher Person, dass Bauherrinnen und Bauherren bei der Wahl des Bauleiters Personen mit mindestens ähnlicher Qualifikation wie Entwurfsverfasser/-innen aussuchen, **regen wir erneut an,** in der Konsequenz eine Qualifikationsanforderung für Bauleiter/-innen in entsprechender Anwendung des § 53 Abs. 3-8 NBauO ins Gesetz mit aufzunehmen.

3. Ausweitung von Erleichterungen auch auf Nicht-Wohnnutzung

Die Ingenieurkammer **regt abschließend an**, die beabsichtigten Erleichterungen für Wohnnutzung daraufhin zu untersuchen, wo eine Ausweitung auf Nicht-Wohnnutzung erfolgen kann.

Zwar ist aktuell der Wohnungsmangel ein vordringliches Problem, allerdings muss auch die Nahversorgung der zusätzlichen Bewohnerinnen und Bewohner sichergestellt werden. Dies muss bei der Nachverdichtung stets mitgedacht werden.

Zudem eignet sich nicht jedes Bestandsgebäude zur Umnutzung als Wohnraum; anderweitige Nutzungsänderungen und einhergehende Umbaumaßnahmen müssen zur Vermeidung von Leerstand und Abriss für Bauherr/-innen und Investor/-innen ebenfalls möglichst attraktiv und lukrativ sein.

Umplanen und Umbauen müssen insgesamt einfacher, schneller und günstiger werden, nicht nur im Bereich Wohnraumschaffung.

Gerne stehen wir für kurzfristige Rücksprachen zu unserer Stellungnahme und allgemein diesem Gesetzesentwurf zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Stephan von Friedrichs
Geschäftsführer

Eva Swist
Juristische Sachbearbeiterin

Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Niedersachsens

Niedersächsischer Landkreistag
NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTE- UND GEMEINDEBUND
Niedersächsischer Städtetag

Vorlage	14
zu Drs.	3975

Niedersächsischer Landkreistag — Postfach 890 146 — 30514 Hannover

An die Präsidentin des
Niedersächsischen Landtages
- Landtagsverwaltung -

Hannover, 13.05.2024

Ansprechpartner: Dr. Lutz Mehlhorn
Durchwahl: (05 11) 8 79 53 - 20

Aktenzeichen: 671-00/30
661-05 – LM/gc

- ausschließlich per E-Mail -
sabine.kahlert-kirstein@lt.niedersachsen.de

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum
Anhörung zum Gesetzentwurf der Landesregierung – Drs. 19/3975

Ihr Schreiben vom 19.4.2024/Ihr Zeichen: II/719 - 0103 - 01/06

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, zum vorbezeichneten Gesetzentwurf Stellung nehmen zu können.

Einleitende Zusammenfassung

Wir begrüßen (bauordnungsrechtliche) Erleichterungen für den Umbau von Gebäuden. Die diesbezüglich geplante Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) weist hier in die richtige Richtung. Das betrifft ausdrücklich auch die Absenkung aktueller Standards für solche Gebäude.

Die neuen Regelungen müssen jedoch so ausgestaltet werden, dass diese vollziehbar sind und keinen merklichen Mehraufwand bei den unteren Bauaufsichten auslösen. Das ist beim vorgelegten Entwurf an einigen Stellen noch nicht der Fall. So sind bei-

spielsweise in Folge der erneuten Novellierung Änderungen an den digitalen Antragsstrecken der Bauverwaltungen notwendig, die zunächst beauftragt und umgesetzt werden müssten. Der Entwurf sieht allerdings hierfür weder einen finanziellen Ausgleich noch eine Übergangsfrist vor, in der die Umstellungsarbeiten erledigt werden könnten. Wenn die Regelungen nicht praxistauglich sind und die von allen gewünschten Beschleunigungen erreicht werden sollen, muss dem Aspekt der praktischen Auswirkungen des Gesetzes in den über einhundert Bauverwaltungen des Landes mehr Raum eingeräumt werden.

Wir bekräftigen erneut, dass es keine Notwendigkeit und keine belastbaren Gründe gibt, die bestehende Regulatorik zur Schaffung notwendiger Einstellplätze für Kraftfahrzeuge in Niedersachsen anzutasten (vgl. dazu **I.**). Diese lässt schon jetzt eine hinreichende Flexibilität zu und erlaubt lageangepasste Entscheidungen vor Ort. Wir lehnen daher (erneut) mit Nachdruck den Regelungsvorschlag des Gesetzesentwurfs ab, die Einstellplatzpflicht (für Wohnbauvorhaben) abzuschaffen.

Ebenso vehement betonen wir, dass wir die Einführung einer Genehmigungsfiktion ablehnen (vgl. dazu **II.**).

Aus kommunaler Sicht werden durch Land und Bund die eigenen Steuerungsmöglichkeiten durch das Bauordnungsrecht in Anbetracht der Situation am Geldmarkt und der Materialkosten zulasten einer geordneten Städteplanung bzw. regelbeständigen Verfahren deutlich überschätzt. Insbesondere die nun vorgesehenen Änderungen versprechen aus kommunaler Sicht keine durchgreifenden Erfolge bei der Schaffung von (bezahlbaren) Wohnraum, weil Sie nicht Hauptursache der aktuellen Probleme sind. Eine zum Teil nicht ungefährliche Lockerung von Vorschriften wird die aktuell bestehenden Investitionshemmnisse nicht auffangen können.

I.
Pflicht zur Schaffung notwendiger Einstellplätze erhalten

Für alle Wohnbauvorhaben soll die Pflicht zur Schaffung notwendiger Einstellplätze für Kraftfahrzeuge (vgl. § 47 NBauO) entfallen. **Dieses erneute Ansinnen des Gesetzentwurfs ist für uns unverständlich und inakzeptabel.** In der beabsichtigten gänzlichen Streichung sehen wir keine Politik für mehr bezahlbaren Wohnraum, sondern ein einseitiges Vorgehen gegen das vor allem im ländlichen Raum notwendige Auto sowie gegen eine geordnete und von Akzeptanz in weiten Teilen der Bevölkerung getragene Mobilitätswende. Niedersachsen ist nicht Hamburg: Die Streichung wäre eine unterkomplexe Antwort auf die Problemlage, bei der ausgeblendet bleibt, dass es in

Niedersachsen Räume abseits hochverdichteter Urbanität gibt, die durch den ÖPNV nicht hinreichend erschlossen sind und auf absehbare Zeit nicht hinreichend erschlossen werden können.

Die beabsichtigte **Streichung geht sogar über das hinaus, was im Koalitionsvertrag von SPD und Bündnis 90/Die Grünen sowie im sog. Beschleunigungspakt der Ministerpräsidenten und des Bundeskanzlers hierzu niedergelegt worden ist.** Dort sind jeweils Lockerung der Pflicht für Aufstockungen, Umnutzungen und Umbauten im Wohnungsbestand in Rede gestellt worden und nicht der Entfall der Pflicht für alle Wohnbauvorhaben. Warum die Landesregierung von ihrem Versprechen im Koalitionsvertrag und der erst kürzlich getroffenen Verabredung zwischen den Ländern und dem Bund im Beschleunigungspakt („Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung zwischen Bund und Ländern“) abgehen will, bleibt unbegründet. Stützt diese sich etwa wider aller Argumente gegen die Einführung der Genehmigungsfiktion darauf, ihr im Beschleunigungspakt hierzu gegebenes Wort einhalten zu wollen, hält sie es hier ebenso wider guter Argumente anders.

Schon in der letzten Legislatur war beabsichtigt, die Einstellplatzpflicht abzuschaffen für Umbauten und Nachverdichtungen (Disput um das Gesetz zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum – NESWoG im Jahr 2020). Das konnte einst glücklicherweise, angestoßen durch die kommunalen Spitzenverbände, durch den Landtag verhindert werden.

Die Lage hat sich schließlich im Vergleich zur Zeit des Erlasses des NESWoG nicht wesentlich verändert. **Die Anzahl der Kraftfahrzeuge nahm und nimmt sogar zu (PKW 2020 in Niedersachsen ca. 4,812 Mio. und 2023 ca. 4,925 Mio.).** Eine rückläufige Tendenz und eine Abkehr vom motorisierten Individualverkehr sind nicht in Sicht. Im Gegenteil: Die Herausforderungen, den weiterhin von den Bürgerinnen und Bürgern gewünschten und in weiten Teilen Niedersachsens *unverzichtbaren* individuellen PKW-Verkehr fließend sowie ruhend verträglich zu gestalten, nehmen zu und nicht ab.

Schon jetzt ist die bauordnungsrechtliche Norm in Niedersachsen so flexibel ausgestaltet, dass – legitimiert durch die Vertretungen in den Kommunen – die Pflicht sogar vor Ort auf Null gesetzt werden kann, was in der Praxis auch in urbanen Räumen geschieht.

Mit der Abschaffung würde das Land jedwede lageangepasste Regelung unterbinden. Es bestünde dann keine Möglichkeit für die öffentliche Hand mehr, zu verlangen, für

die Fahrzeuge auf dem eigenen Grund Abstellplätze zu schaffen. Die Folge wäre, dass verstärkt der öffentliche Raum in Anspruch genommen werden würde. **Im Ergebnis bestünde die Gefahr, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs eingeschränkt wird (Parken auf kleineren Straßen; Grünflächen, „wildes“ Parken). Das Vorhalten von Parkplätzen würde nur noch gegen höhere Mieten etc. erfolgen und die Mitwirkung(-spflicht) der Bauherrinnen und Bauherren an der Mobilitätswende entfällt zu Unrecht.**

Unsere Argumente gegen die Streichung der Einstellplatzflicht haben wir oft und an etlichen Stellen vorgetragen, u.a. eindringlich in unsere Stellungnahme gegenüber der Landesregierung zu diesem Gesetzgebungsvorhaben sowie in unseren seinerzeitigen Ausführungen hierzu bei den Beratungen zum NESWoG. Wir halten diese alle aufrecht und bitten den Landtag diese in ihrer Bedeutung für das Zusammenleben der Menschen in Stadt und Land wichtigen Punkte zu würdigen. Wir wollen unsere Argumente in Ergänzung zu unseren obigen Ausführungen leserfreundlich nachfolgend noch einmal kurz aufbereiten:

1. Die Streichung bringt kein spürbares Mehr an bezahlbaren Wohnraum, würde aber spürbare negative Folgewirkungen u.a. für weniger begüterte Mieterinnen und Mieter und Verkehrsteilnehmer – darunter insbesondere auch Radfahrende – haben.
2. Der Parkdruck im öffentlichen Raum würde steigen. Behinderungen der Feuerwehr, Rettungskräften, Straßenreinigung und der Müllabfuhr durch Fehlparker würden weiter massiv zunehmen. Die Anfahrt auf das Grundstück für Feuerwehr und Rettungskräfte würde erschwert. Die Unfallgefahr insbesondere durch Unübersichtlichkeit wird erhöht. Die kommunale Notwendigkeit zur Überwachung des ruhenden Verkehrs steigt.
3. Es liegt ein nicht gerechtfertigter Eingriff in die kommunale Planungshoheit vor. Die öffentliche Hand wäre gezwungen, ad hoc und ohne Ausgleich mehr Parkraum zu schaffen mit der Folge, dass
   - die Zielerreichung zur Reduktion des Flächenverbrauchs in zahlreichen Kommunen erschwert wird;
   - die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum abnimmt;
   - die Kosten der Erschließung nicht unerheblich ansteigen.
4. Die Gestaltungsmöglichkeiten vor Ort würden weiter eingeschränkt werden. Die Städte und Gemeinden gehen verantwortlich und vor allem lageangepasst mit der Stellplatzpflicht um. Schon jetzt wird mittels Stellplatzsatzungen oder örtlichen Bauvorschriften die Pflicht reduziert bzw. aufgehoben.

5. Die Mobilitätswende würde erschwert werden, da die Vorrausetzungen der Beteiligung der Bauherrinnen und Bauherren z.B. an alternativen Mobilitätskonzepten wie beispielsweisen an Carsharing-Angeboten, der Bereitstellung eines kostenlosen ÖPNV-Tickets oder Lastenfahrrädern und der Schaffung von Mobilitäts-Hubs wie Quartiersgaragen entfiele. Die Streichung bedeutet eben auch, der Kommune ein effektives Steuerungsinstrument zur Mobilitätswende aus der Hand zu schlagen. Etliche Gemeinden verwenden Ablösebeträge beispielsweise für die Schaffung von Fahrradabstellplätzen etc.
6. Die Mittel aus der zweckgebundenen Stellplatzablöse würde beim Ausbau des ÖPNV sowie dem Fuß- und Radwegebau fehlen.[1]
7. Die Entwässerung des Straßenseitenraums würde weiter in ihrer Funktionsfähigkeit leiden (Bodenverdichtung, Einschränkung der Versickerungsfähigkeit).
8. Das Gebot der Rücksichtnahme könnte verletzt werden. Fehlende Einstellplätze können nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes Lüneburg unter besonderen Umständen einen Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme indizieren.
9. Kritisch wäre zudem, dass es in der Praxis zu einer Ausnutzung der festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) durch das Wohngebäude selbst führen könnte. Stellplätze müssten schließlich auf dem Baugrundstück unter Anrechnung auf die GRZ nicht mehr nachgewiesen werden. Würden diese später doch hergestellt werden, bedeutete dies nicht nur einen baurechtswidrigen Zustand, sondern auch eine Überversiegelung, die sich etwa bei Starkregenereignissen bitter rächen könnte.
10. Die Energiewende und dabei insbesondere die Durchsetzung der Elektromobilität würde erschwert werden, da bisher davon ausgegangen worden ist, dass ein Gros der Ladeinfrastruktur (gespeist durch Solarstrom) unmittelbar am Wohnhaus vorgehalten wird.

---

[1] Zur Verdeutlichung, über welche Höhen/Werte wir sprechen:

- In einer Stadt im ländlichen Raum mit gut 30.000 Einwohnerinnen und Einwohner ergaben sich allein im vergangenen Jahr Ablösebeträge im unteren sechsstelligen Bereich, hauptsächlich aus der Ablösung bei Wohngebäuden.
- Im Jahr 2020 bis 2023 wurden in Niedersachsen jährlich im Durchschnitt ca. 30.000 neue Wohnungen geschaffen. Demnach ergäbe sich bei Veranschlagung des geringsten Wertes von 0,5 notwendigen Einstellplätzen pro Wohnung sowie einer sehr gering angesetzten Stellplatzablöse von 3.750,00 Euro (vgl. etwa Einstellplatzablösesatzung der Stadt Braunschweig) eine Gesamtsumme von 56,25 Mio. Euro pro Jahr.
- Die Landesregierung will nach ihrem Koalitionsvertrag 100.000 (Sozial-)Wohnungen schaffen. Davon sollen 40.000 Wohnungen von der landeseigenen Wohnraum Niedersachsen bereitgestellt werden. Nehmen wir diese 40.000 Wohnungen und setzen den nach den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO geringsten Wert von 0,5 notwendigen Einstellplätzen pro Wohnung an sowie eine ebenso gering angesetzte Stellplatzablöse von 3.750,00 Euro , dann ergibt sich eine Gesamtsumme von 75 Mio. Euro. Allein diese 75 Mio. Euro würden der kommunalen Hand und zu einem maßgeblichen Teil der Verkehrswende entzogen.

Zuletzt wollen wir gesondert betonen, dass die Abschaffung der Stellplatzpflicht nichts Anderes darstellt als eine Entlastung privater Bauherrinnen und Bauherren auf Kosten der öffentlichen – hier der kommunalen – Hand.

Dabei sind die Stellplätze nicht der entscheidende Faktor bei den Baukosten. Seit dem Jahr 2000 sind laut einer Studie der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) zufolge die Baukosten insgesamt um 144 Prozent gestiegen. Ursachen waren vor allem Preissteigerungen für Lohn und Material, neue gesetzliche Anforderungen an Wärmedämmung oder Schallschutz und das Gebäudeenergiegesetz, sowie gestiegene Ansprüche an die Wohnungsausstattung und die immer wichtigere Barrierefreiheit.

Die Änderungen am System der Einstellplätze nach der NBauO würden außerdem zu einem **Konnexitätsfall** führen. Die Konnexitätsrelevanz der geplanten Änderung haben die gemeindlichen Spitzenverbände von der Kanzlei Dombert Rechtsanwälte eingehend untersuchen lassen. Das Gutachten haben wir dieser Stellungnahme angefügt (Anlage). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die beabsichtigten Änderungen des § 47 NBauO konnexitätsrelevant sind und mithin finanziell durch das Land auszugleichen wären. Wegen der Einzelheiten verweisen wir auf das anliegende Gutachten. Oben unter Ziffer 6 Fußnote 1 haben wir dargelegt, dass den Kommunen jährliche Einnahmen in Höhe eines hohen zweistelligen Millionenbetrages ersatzlos entzogen würden. Zudem haben die Kommunen als Träger der Straßenbaulast nach ihrer Leistungsfähigkeit die Straßen so zu bauen, zu unterhalten, zu erweitern und sonst zu verbessern, dass sie dem regelmäßigen Verkehrsbedürfnis genügen (vgl. § 9 Abs. 1 Satz 1 des Niedersächsischen Straßengesetzes). Hierunter fällt auch die Herstellung von erforderlichen Einstellplätzen. **Wenn die Einstellplatzpflicht aufgehoben und den Kommunen gleichzeitig die Möglichkeit, Stellplätze in örtlichen Bauvorschriften oder Satzungen zu verlangen, genommen werden sollte, erwartet die kommunale Hand dringend einen adäquaten finanziellen Ausgleich.** Wenn anstelle der Bauherrinnen und Bauherren die Kommunen die Verantwortung für die Herstellung von Einstellplätzen erhalten, muss nachvollziehbar dargelegt werden, welche Kosten dabei für die Kommunen entstehen und wie diese vom Land erstattet werden sollen. Hier ist das Land in der Pflicht, konkret darzulegen, mit welchem Mehraufwand für die Kommunen zu rechnen ist.

Wir appellieren an den Gesetzgeber, die Pflicht zur Schaffung notwendiger Einstellplätze nicht zu streichen und die kommunale Selbstverwaltung zu achten. Die Gemeinden vor Ort wissen weit besser als der generalisierende Gesetzgeber in Hannover, wo

man auf die Schaffung von Einstellplätzen verzichten kann und vor allem auch, wo nicht.

II.
Genehmigungsfiktion weglassen

Die Einführung einer bundesweit einheitlichen Genehmigungsfiktion für den Wohnungsbau ist eine Idee der im Vollzug wenig beschlagenen Bundesregierung. Deshalb ist es bedauerlich, dass die Länder und insbesondere unser Ministerpräsident im sog. Beschleunigungspakt dieser gefolgt sind. Eine Rückkoppelung mit der kommunalen Vollzugspraxis oder eine Evaluation der Wirkungen in den Ländern, die diese eingeführt haben, hat es dazu nicht gegeben. Einen „Wohnungsbau-Booster“ hat diese freilich dort nicht ausgelöst – das kann man auch ohne Evaluation sagen. In Rede steht insofern erneut ein zur gewollten Zielerreichung untaugliches Instrument, das in einigen Kreisen schön klingen mag, aber letztlich nur weniger schöne Folgewirkungen zeitigt.

Wir lehnen die Einführung einer Genehmigungsfiktion strikt ab. Es handelt sich um ein Placebo, das sogar schädlich wirkt.

Damit stehen wir nicht allein. Diese Fiktion lehnt etwa auch die Architektenkammer ab. Wir hoffen, dass der Landtag diesen exekutiven Vorstoß aus einem Treffen der Regierungschefs des Bundes und der Länder nicht hinnimmt und umsetzt. Die von der Landesregierung betonte Treue zum Beschleunigungspakt, den diese bei der Stellplatzpflicht auch nicht durchgreifend leben will, bindet den Landtag nicht.

Die Niedersächsische **Bauordnung ist im Kern Ordnungsrecht**, welches zudem zumeist ein mehrpoliges Rechtsverhältnis regelt. In Rede stehen hohe Investitionssummen. Ein Mehr an Rechtssicherheit oder eine Beschleunigung der Verfahren schafft die Genehmigungsfiktion nicht. Etwaige Haftungsverlagerungen auf die öffentliche Hand in Folge der Einführung lehnen wir ab.

Die Genehmigungsfiktion nach § 70a-neu ist eine unehrliche Scheinlösung. Erneut soll mit einer verfahrensrechtlichen Änderung eine Beschleunigung für einen Prozess herbeigeführt werden, dessen „Langsamkeit“ nicht durch das Verfahrensrecht bedingt ist. Die Gründe liegen an anderer Stelle: Die materiellen Vorgaben, die ungenügenden (unvollständigen) Bauanträge, fehlendes Fachpersonal auf Bauherrinnen- und Bauherrenseite wie in den Behörden.

a) Genehmigungsfiktion wirkt wenig gedeihlich im Zusammenspiel von Entwurfsverfassenden und Baubehörden

Würde eine Genehmigungsfiktion eingeführt werden, wären die Bauaufsichten regelmäßig wegen unzureichender und mit Mängeln behafteter Bauvorlagen gezwungen, diese abzulehnen, um die Frist einzuhalten. Die derzeitig als Leitvorstellung vorgegebene Servicekultur in den Bauaufsichten, wonach u.a. im Wege der Beratung Anträge „gängig“ gemacht werden, würde zwangsweise zurückgefahren werden müssen. Im Ergebnis dürfte das zu Verlängerungen des Bauprozesses insgesamt führen und die Gebührenlast bei den Antragstellerinnen und Antragstellern erhöhen. Das gilt insbesondere auch bei Antennen nach Absatz 3 von § 70a. Die in diesem Bereich gestellten Bauanträge sind nicht selten von mangelhafter Qualität und bedürfen der Nachbesserung im Verfahren (Statik, Kompensation, Baulasten, Nachbareinwendungen). Ganz im Sinne eines zügigen Mobilfunkausbaus sind diese Anträge regelmäßig „gängig“ gemacht worden – nun müssten diese abgelehnt werden.

b) Niedersächsischen Weg zur Beschleunigung nicht kaputt machen

Die Landesregierung hatte bisher zur Beschleunigung auf elektronische Baugenehmigungsverfahren gesetzt. Die kommunalen Spitzenverbände haben dies konstruktiv gestützt. Mit erheblichem Ressourceneinsatz wird die digitale Bauakte im übertragenen Wirkungskreis von den Kommunen ohne finanzielle Beteiligung des Landes und trotz erheblicher landesseitig verschuldeter Problemlagen (Stichwort: NAVO, Wegfall des Landes-Servicekontos etc.) eingeführt.

Durch die Digitalisierung der Antragsverfahren wird es zu erheblichen Veränderungen im Verfahrensablauf kommen. Die digitale Antragstellung ist von zahlreichen Bauaufsichtsbehörden zum 1.1.2024 eingeführt worden. Die entsprechenden Auswirkungen auf das Verfahren sollten zunächst beobachtet werden. Die Einführung einer Genehmigungsfiktion sollte schon unter diesem Aspekt mindestens zurückgestellt werden, so wie es auch die Vereinbarung zur Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren, die erst Ende 2022 zwischen den kommunalen Spitzenverbänden und der Architekten- wie Ingenieurkammer abgeschlossen wurde, vorsieht. Die Vereinbarung ist von dem Willen getragen, von starren gesetzlichen Bearbeitungsfristen abzulassen.

Mit der Vereinbarung zur Beschleunigung der Genehmigungsverfahren haben wir eine freiwillige Selbstverpflichtung der relevanten Akteure in Niedersachsen im Hinblick auf die Bearbeitungsfristen von Bauanträgen. Auf Seiten der Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser zielt die Vereinbarung darauf ab, die Antragsqualität zu verbessern. Die Baugenehmigungsbehörden sollen durch ein transparentes und kooperatives Mit-

einander die Genehmigungsverfahren beschleunigen. Die Vereinbarung endet mit folgendem Satz: „Die Vereinbarungsparteien werden den Fortgang in der Sache und die Wirkung der Vereinbarung gemeinsam beobachten und in den Jahren 2026/2027 im Hinblick darauf evaluieren, ob die Vereinbarung aufgehoben oder fortgeschrieben werden soll."

Durch die Einführung einer gesetzlichen Genehmigungsfiktion wird die Vereinbarung zu Lasten der Bauaufsichtsbehörden vorzeitig notleidend. Durch die Einführung der Genehmigungsfiktion wird nicht darauf hingewirkt, dass sich die Qualität der Bauanträge verbessert, die vielfach der Grund für längere Genehmigungsverfahren sind.

Die Einführung der Genehmigungsfiktion wäre kontraproduktiv zu einem funktionsfähigen und leistbaren System für die Zusammenarbeit zwischen bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern und Baubehörden.

c) Einseitigen Eingriff zu Lasten anderer Vorhaben verhindern

Die Genehmigungsfiktion schafft zudem mehr Probleme als sie erleichtern würde. Ein Gros der Wohngebäude unterliegen schon jetzt dem vereinfachten Verfahren oder zumeist sogar lediglich dem Anzeigeverfahren. Die Wohngebäude, die tatsächlich noch zu genehmigen sind bzw. sein werden, sollten in Anbetracht der Gefahren für Leib und Leben auch ordentlich geprüft werden (können).

Wir dürfen zudem darauf hinweisen, dass die Einführung einer Frist für Wohnbauvorhaben zu einem einseitigen Vorziehen dieser Vorhaben und damit zu einer Benachteiligung aller anderen Vorhaben (z.B. von Ställen, Anlagen für erneuerbare Energien, Wirtschaftsansiedelungen) führen wird. Auch zeigt die hohe Anzahl von Nachforderungen (von Unterlagen) im Baugenehmigungsverfahren, wie groß die Fehlerquelle sein kann, wenn eine Prüfung nicht stattfindet bzw. nicht stattfinden kann, wenn die notwendige Zeit fehlt.

d) Verzögerungen durch Dritte – Einbezug der Statikprüfung in die Frist ist unverantwortlich

Etwaige Verzögerungen im Bauverfahren sind nicht selten durch externe Stellen verursacht. Gerade bei der Statikprüfung sind personelle Engpässe schon jetzt zu verzeichnen, weshalb der Gesetzgeber hier zuletzt auch Änderungen in der NBauO vorgenommen hat. Diese tatsächlichen Engpässe lassen sich nicht mit der Einführung einer Genehmigungsfiktion beheben. Will man an der Statikprüfung weiterhin festhal-

ten, wäre die Behörde u.U. gezwungen, den Antrag abzulehnen, um „Zeit zu gewinnen“ oder müsste die Prüfung gewerblicher oder landwirtschaftlicher Baumaßnahmen bei hoher Auslastung in den Prüfbüros zu Gunsten der Wohngebäude zurückstellen. Den Bauaufsichten müssten also weitere Instrumentarien insbesondere für den Umgang mit den Prüfingenieuren für Statik an die Hand gegeben werden, um wenigstens im Ansatz Mittel zur Lenkung in der Hand zu haben (Abgabepflichten, Vorprüfung der Statik mit sofortiger Nachforderung von Unterlagen).

Ein Projekt ohne vorgeschriebene Statikprüfung in die Genehmigungsfiktion laufen zu lassen ist unverantwortlich. Der Fristenlauf dürfte im Falle eines Festhaltens an der Genehmigungsfiktion erst mit der Vorlage einer geprüften Statik beginnen.

e) Hilfsweise Bedingungen

Sollte die Landesregierung tatsächlich entgegen der Vielzahl der schwerwiegenden und durchgreifenden Bedenken daran festhalten, die Genehmigungsfiktion einzuführen, wäre es aus unserer Sicht zwingend,

1.) nicht nur die **Wahlmöglichkeit in § 62 Abs. 10 NBauO zu streichen** (das hatten wir für die Fälle der Genehmigungsfiktion gefordert); sondern auch
2.) dass durch die Landesregierung gewährleistet wird, Fragen der unteren Bauaufsichten durch die obersten Fachaufsichten binnen zwei Wochen belastbar und weiterführend zu beantworten,
3.) eine **Fiktion für die Weisungserteilung** der obersten Fachaufsicht binnen drei Wochen ab der Bitte um Weisung mit entsprechendem Weisungsvorschlag durch die unteren Bauaufsichten vorzusehen, und
4.) eine ausdrückliche **Haftungsfreistellung** gegenüber den Bauherrinnen und Bauherren und betroffener Nachbarn zu Gunsten der unteren Bauaufsichtsbehörden für den Fall des Eintritts der Genehmigungsfiktion zu statuieren. Etwaige Risiken für die Inanspruchnahme einer fiktiven Genehmigung sind (allein) von Bauherrinnen und Bauherren bzw. den Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern sowie weiteren Verfahrensbeteiligten auf Bauherrinnen- und Bauherrenseite, wie etwa der Statikerin bzw. dem Statiker, zu tragen. Insbesondere Amtshaftungsansprüche sind vollständig auszuschließen.

f) Weiterer Hilfsvortrag

Der Entwurf des § 70a zeigt schon mit seinen drei Absätzen – die nahezu eine Seite der Drucksache füllen – und der in sich komplexen Struktur, dass die Genehmigungsfiktion ein weiterer unnötiger Bürokratismus ist. Sollte die Landesregierung dennoch

an der Einführung festhalten wollen, tragen wir ***äußerst hilfsweise*** des Weiteren noch Folgendes vor:

- Vorhaben im Außenbereich, in Schutzgebieten, mit Bezügen zum Denkmalschutz-, Wald- (Waldumwandlung), Deich- und Straßenrecht sind im Mindesten vom Regelungsbereich der Norm auszuschließen.
- Vorhaben, die sich nicht auf Wohngebäude beziehen, sind vom Anwendungsbereich auszuschließen. Das heißt: Streichung der Tatbestandsmerkmale „oder eines Gebäudes, das überwiegend dem Wohnen dient“ oder „zur Nutzungsänderung eines Gebäudes, durch die Wohnraum geschaffen werden soll“ des Abs. 1 von § 70a. Es ist nicht hinreichend klar umrissen, wann von einem überwiegenden Wohnen auszugehen ist (Kriterium: Wohn-/Nutzfläche? umbauter Raum?). Jegliche Nutzungsänderung (z.B. in einem landwirtschaftlichen Gebäude oder als Hausmeisterwohnung in einem gewerblich genutzten Gebäude) zur Schaffung auch nur kleinster Wohnraumeinheiten ist viel zu weitgehend.
- Die im „Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung“ angelegte Einschränkung auf Orte mit erhöhtem Wohnraumbedarf findet sich im Anwendungsbereich der beabsichtigten Norm nicht wieder.
- Die Fristberechnung wird ein Herd der Rechtsunsicherheit sein. Hier sollten Vereinfachungen vorgenommen werden.
- Der Beginn des Genehmigungszeitraums darf erst ab Prüf- und Vollständigkeit des Antrages beginnen, vgl. § 42a Abs. 2 VwVfG.
- Die Zitierung des § 42a VwVfG ist fehlerhaft. Bei „Buchstabenparagraphen“ des Bundesrechtes wird der Buchstabe ohne Leerzeichen (richtigerweise) direkt an der Zahl angesetzt. Damit soll u.a. etwaigen Fehlern bei der Anwendung, insbesondere in Abgrenzung zu einer weiteren Untergliederung des Paragraphen mit Buchstaben, vorgebeugt werden.
- Es wäre noch eine Regelung aufzunehmen, wie mit Umplanungen der Bauherrinnen bzw. der Bauherren und der Entwurfsverfasserinnen bzw. des Entwurfsverfassers verfahren wird. Eine Umplanungsmöglichkeit müsste wohl ausgeschlossen werden bzw. die Umplanung als neuer Antrag behandelt werden, wobei sich der bisherige Antrag (kostenpflichtig) erledigt.
- Das Einvernehmen der Gemeinde darf nicht im Rahmen der beabsichtigten Regelung mitfingiert werden, vgl. Art. 28 Abs. 2 GG. Die bundesgesetzlichen Vorgaben und die Frist von zwei Monaten des § 36 BauGB stehen nicht zur Disposition.
- Keinesfalls sollte vorgegeben werden, dass eine Bescheinigung unverlangt und unverzüglich auszustellen ist. Ziffer 2 des § 70a Abs. 1 Satz 2 wäre in jedem Fall ersatzlos zu streichen. § 42a Abs. 3 VwVfG gibt hierfür ein hinreichendes Regelungskorsett.

- Keinesfalls sollte in der Fiktionsbescheinigung der Inhalt der Baugenehmigung wiedergegeben werden müssen. Das bedeutet einen erheblichen Mehraufwand. Der Inhalt ergibt sich aus den Antragsunterlagen und der Bescheinigung, dass die Genehmigungsfiktion eingetreten ist.
- Es ist zu klären, ob nach wie vor Nebenbestimmungen oder bspw. Rücknahmen möglich sind.

Nochmals: Die Einführung der Genehmigungsfiktion würde die Gefahr eines Mehr an Bürokratie und Rechtsunsicherheit schaffen. Es träte keine Beschleunigung ein, sondern die Zahl langwieriger Gerichtsverfahren würde zunehmen, insbesondere bei Nachbarstreitigkeiten. Frust und Fehlinvestitionen könnten die Folge sein.

Mit der Einführung der Genehmigungsfiktion müsste die in Niedersachsen herrschende und praktizierte **Schlusspunkttheorie** überdacht werden. Hierzu müsste sich die Landesregierung und der Gesetzgeber in jedem Fall verhalten. Anderenfalls würde ansonsten in dem Fall, dass wegen Fehlens einer erforderlichen Fachgenehmigung die Baugenehmigung von der Genehmigungsbehörde gar nicht rechtmäßig erteilt werden könnte und dementsprechend nicht erteilt werden dürfte, dennoch die Genehmigungsfiktion eintrete. Eine Klärung allein durch die Rechtsprechung würde bei diesem Kernpunkt des öffentlichen Baurechts zu lange dauern und für viele Millionen an Investitionen unvertretbare rechtliche Unsicherheiten hervorrufen.

III.
Umbauordnung vollzugsfähig einführen

Eingangs betonen wir nochmals, dass wir die Zielrichtung unterstützen, das Umbauen zu erleichtern. Dabei werden unvermeidbar Mindeststandards einzuhalten sein – wir tragen jedoch ausdrücklich mit, dass die Einführung der „Umbauordnung“ mit Standardabsenkungen verbunden ist.

Für die Kommunen ist von entscheidender Bedeutung, dass die neuen Regelungen vollzugsfähig sind. Bei den Bauaufsichten dürfen keine neuen Verantwortlichkeiten begründet werden und keine Mehraufwände entstehen. Die Einführung einer „Umbauordnung“ wird nur dann tragfähig sein, wenn die neuen Regelungen verständlich und klar sind.

Im Hinblick auf die beabsichtigte durchgreifende Neuerung im Herangehen und dem beabsichtigten „radikal“ veränderten Regelungsrahmen wäre es sinnvoll gewesen, im

Nachgang der Verbändeanhörung der Landesregierung ein Planspiel mit mehreren Gebäuden (Wohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Ställe) durchzuführen, um das beabsichtigte Regelungskorsett einem belastbaren Test zu unterziehen und etwaige Problemstellungen aufzuspüren, bevor diese in Kraft gesetzt werden.

Der **Gesetzgeber** sollte insbesondere bei dieser Novelle der Bauordnung den Anspruch haben, die sehr grundsätzlichen und weitgehenden Änderungen **erst zu beschließen, wenn er diese auch vom Ende her aus den relevanten Perspektiven (Bauherr, Entwurfsverfasser, Investor, Bauaufsicht, Gemeinde, Nachbar, Öffentlichkeit und Bevölkerung, Gemeinwohlgüter wie Naturschutz etc.) durchdacht und durchgespielt hat.** Hier vertrauen wir auf den Gesetzgeber, der bei diesem Gesetzgebungsvorhaben in Anbetracht der Fülle an in Rede stehenden hohen Rechtsgütern – darunter nicht nur das Eigentum, sondern etwa auch Leib und Leben – eine sehr große Verantwortung hat.

Kein taugliches Modell kann es sein, schon jetzt dabei auf spätere „Korrekturnovellen“ zu rekurrieren. Die Vielzahl an von den beabsichtigten Änderungen betroffenen Fällen, Personen, Finanzierungssummen, die nur eingeschränkte Reversibilität im Tatsächlichen sowie die hohen in Rede stehenden Rechtsgüter im Bau(ordnungs)recht lassen es nicht als richtig erscheinen, zu stark vom Vorsorgegrundsatz abzulassen. Die ständigen Änderungen der NBauO erschweren zudem einen geordneten Vollzug und verzögern diesen zusätzlich, statt ihn zu beschleunigen.

Zu § 66

Die beabsichtigte „Sind“-Regelung für Abweichungen in § 66 sehen wir sehr kritisch. Unseres Erachtens ist schon der Standort nicht richtig.

Will man den Umbau erleichtern (vgl. Ziffern 1 und 2 des Satzes 2 von Abs. 1), sollten die diesbezüglich notwendigen Regelungen in § 85a konzentriert werden.

Die Ermöglichung eines Gebäudetyps E (Ziffer 3) ist in der General-Norm für Abweichungen nicht gut platziert. Schon auf Grund der Bedeutung sollte dies mittels eines gesonderten Paragraphen geregelt werden, der zudem einen bestimmteren Rahmen vorhalten sollte.

a) Muss – Soll – Kann

Wir lehnen die beabsichtigte Einschränkung des Ermessens bei der Zulassung von Abweichungen ab. Es sollte bei einer Kann-Regelung bleiben. Soll es tatsächlich zu

einer Eingrenzung des Ermessens kommen, bitten wir, in Satz 2 nicht eine Muss-Regelung, sondern eine Soll-Regelung zu statuieren, um besonderen Fällen besser gerecht werden zu können.

b) Anwendungsbereich und Wortlautdifferenzen

Der Wortlaut der Ziffer 2 (Baumaßnahmen, die der Modernisierung, dem Ausbau oder dem Erhalt bestehender Gebäude dienen) ist nicht deckungsgleich mit § 85a Abs. 1 (Aufstockung, Umbau oder Ausbau). Es stellt sich die Frage, inwiefern hierin auch materielle Unterschiede gewollt sind. Diese sollten zumindest in der Begründung näher erläutert werden. Generell bedarf es der Konkretisierung der drei in den einzelnen Ziffern aufgenommenen Baumaßnahmen. Soll beispielsweise auch die Änderung einer Lagerhalle in eine Diskothek erfasst werden? Wieviel Substanz muss erhalten bleiben, damit von einer Modernisierung oder dem Erhalt des Gebäudes ausgegangen werden kann?

c) Gebäudetyp E

Die Norm zur Ermöglichung des Gebäudetyps E ist zu unbestimmt. Unter Zuhilfenahme des § 66 Abs. 1 Satz 2 Ziffer 3-neu könnte jedweder Bauherr nahezu jedwede Abweichung jedweden Gebäudes von der Bauordnung erreichen. Dies begegnet insbesondere im Hinblick auf Sonderbauten Bedenken. Rechtssicher und einfach wäre es dennoch nicht, weil die unbestimmten Tatbestandsmerkmale des Satzes 1 weit stärker in den Vordergrund der Prüfung rücken würden.

Will man einen Gebäudetyp mit einem einfacheren Standard im Neubau generell einführen, sollte das der Gesetz- und Verordnungsgeber direkt machen oder solch eine Generalisierung mittels der Typengenehmigung erreicht werden.

Soll es sich – wie im Gesetzestext angelegt – um eine praktische Erprobung handeln, müsste diese auch (wissenschaftlich) begleitet werden, um für die Setzung zukünftiger Standards Erkenntnisse ableiten zu können. Die Sache hätte sicherlich auch eine solche Tragweite, dass daran gedacht werden müsste, ob die Erprobung nicht auch der Zustimmung der obersten Bauaufsicht bedarf. Wie die Norm jetzt ausgestaltet werden soll, bestimmt der Bauherr, was eine Baumaßnahme zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen sein soll ohne dazu irgendwelche Nachwirke-Pflichten wie eine Dokumentation, wissenschaftliche Begleitung, Evaluation oder dergleichen durchführen zu müssen. **Unter dem wohlklingenden Label „Einführung eines Gebäudetyps E“, den wir unterstützen, wird im Grunde lediglich eine umfassende und generelle Suspendierung des Bauordnungsrechts eingeführt.**

d) Brandmeldeanlagen

Aus der Praxis erreicht uns zudem die Sorge, dass die Regelung zu einer inflationären Zunahme von z.T. aufgeschalteten Brandmeldeanlagen (BMA) führen wird, da diese gerne von Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern als Kompensation eingesetzt werden. Angesichts der Tatsache, dass der Bauaufsicht die Ausübung des Ermessens fehlen würde, könnte sie den Einsatz nicht abwägen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass BMA schon heute viele Fehleinsätze der Feuerwehren auslösen und das Ehrenamt in der Fläche damit stark belasten. Die Aufweichung der Abweichungsvoraussetzungen wird den Einsatz von BMA erhöhen und damit potentiell Fehleinsätze steigern und die Kameradinnen und Kameradinnen der Feuerwehren weiter in Anspruch nehmen.

Zu § 85a

Wir begrüßen, wenn für die Umbauordnung ein eigener Paragraph (vielleicht auch Paragraphen) in die NBauO eingeführt wird. Unseres Erachtens müsste dieser die „Umbauordnung“ allerdings weitergehender bündeln – so wäre es angeraten, den Regelungswillen der beabsichtigten Änderungen hierzu in § 66 Abs. 1 ebenso in § 85a einzuhegen. Eine Konzentration der Regelungen wäre klarer und für den Vollzug einfacher zu handhaben. Die grundlegende Systematik der Bauordnung im Übrigen würde weniger angetastet.

Zu der angedachten Regelung(stechnik) in § 85a haben uns zahlreiche, teils schwerwiegende Bedenken aus der Praxis erreicht. Die unterschiedlichen, nicht kongruent gehenden Auslegungen der Norm, wie sie den uns gegenüber abgegebenen Stellungnahmen entnommen werden können, lassen den Schluss zu, dass ein hinreichend einheitliches Verständnis der Norm derzeit nicht besteht.

Bis zum Inkrafttreten der Norm braucht es deshalb eine **Übergangsfrist**, die so bemessen ist, dass die digitalen Antragstrecken angepasst werden können und die Entwurfsverfasser und Bauaufsichten hinreichend geschult werden konnten. Eine spätere Implementierung im Vollzug braucht zudem mehr als einige FAQ. Notwendig wäre in jedem Falle ein Einführungserlass sowie Arbeitshilfen, die diese „Revolution“ im Bauordnungsrecht erläutern. Diese müssten auch mit Inkrafttreten zur Verfügung stehen und fortlaufend begleitet werden.

Zumindest in der Begründung sollte zum Verhältnis der Norm zu § 85 NBauO und zum Denkmalschutzrecht ausgeführt werden. Wohl in der Norm sollte zudem das Verhältnis zum Wohnraumschutzgesetz geklärt werden. Wir gehen davon aus, dass § 85 NBauO und die beiden Gesetze jeweils unberührt bleiben sollen.

Zu § 85a Abs. 1

a) Die Regelung soll für Aufstockungen, ein Umbauen und Ausbauen sowie alle Nutzungsänderungen greifen. Auffällig ist, dass – anders als in § 66 Abs. 1 Satz 2-neu beabsichtigt – nicht von Modernisierung und Erhalt gesprochen wird.

Das Ziel der „Umbauordnung“ ist vorrangig, graue Energie zu sparen, indem Gebäude nicht abgerissen werden. § 85a stellt aber nicht ausdrücklich auf den Erhalt ab. In der Praxis waren schon einige Fälle zu beobachten, in denen ein Umbau durch einen Teilabriss Stück für Stück (manchmal auch gleich in einem Stück bis zur Bodenplatte) vollzogen worden ist. Ein solches Vorgehen darf unseres Erachtens keinesfalls vom Tatbestandsmerkmal „Umbau“ erfasst sein. Wir regen dringend an, dies (in der Begründung) klarzustellen.

Ebenfalls sollte klargestellt werden, ob Modernisierungen, Renovierungen, Instandsetzungen etc. von der Norm erfasst sein sollen.

b) Konkreter Baustandard des Gebäudes als Bezugspunkt

Nach derzeitiger Konzeption gibt die Norm im Grunde nahezu alle bestehenden Baustandards für alle bestehenden Gebäude bei „Umbau“ preis – allerdings begrenzt auf dem Niveau, wie er im Bestandsgebäude im Einzelfall besteht.

Das kann in bestimmten Fällen (zu) sehr weitgehend sein (z.B. – bewusst plakativ – bei einer Hinterhaus-Arbeitermietskaserne aus der Gründerzeit), in anderen Fällen aber auch nahezu keine Erleichterungen mit sich bringen (Gebäude aus dem Jahr 2021, welches aufgestockt wird). Zumindest innerhalb der Groß-Kategorie „Umbaumaßnahmen“ findet eine Gleichbehandlung damit nicht statt.

Den konkreten Bestand als Bezugspunkt zu wählen, wird häufig kompliziert und problembehaftet sein. Der muss nach der Konzeption – so wie wir diese verstehen und lesen („Wird ein bestehendes Gebäude […] geändert, werden […] keine höheren Anforderungen gestellt, als sie im Bestand erfüllt sind.“) – immer tatsächlich für das jeweilige Bauvorhaben festgestellt werden. Das ist aufwendig.

Sind schon in der Vergangenheit Umbauten oder Modernisierungen gelaufen, müsste wohl zudem geprüft werden, welcher (Teil des) Bestand(es) „einschlägig“ ist. Das könnte dann je nach Gebäudeteil erfolgen, es könnte auch ein „Mittelwert“ aus allen Bestandteilen oder ein Median je nach überwiegenden Bestandsteilen gebildet werden.

Bei Nutzungsänderungen müsste auch bestimmt werden, welche Bestandskategorie heranzuziehen ist. Soll etwa ein Stall aus den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts in eine Wohnnutzung überführt werden, dürfte wohl kaum der Baustandard für einen Stall aus dieser Zeit auf die im Wege eines Umbaus herzustellenden Wohnungen angelegt werden. Die fiktive Übertragung in den Standard für eine Wohnnutzung in den 30er Jahren erscheint allerdings auch unnötig kompliziert und wäre vom Wortlaut nicht gedeckt. Bei Gebäuden aus den 1980er Jahren und älter liegen in der Regel keine Brandschutznachweise vor. Unklar ist, wie bei bestehenden Bauteilen vorgegangen werden soll, deren Feuerwiderstand nicht bekannt ist (z.B. Strohputzdecken). Was soll beispielsweise für den Umbau oder die Aufstockung eines Pflegeheimes aus den 1960er Jahren gelten? Problematisch wäre auch die Umnutzung oder der Umbau eines Regelbaues in z.B. ein Pflegeheim. Dort dürfte insbesondere das seinerzeitige Niveau des Brandschutzes wohl nicht hinnehmbar sein.

Wir bitten deshalb um Prüfung, ob systemisch vereinfachend für die Anwender Mindeststandards für die jeweilige Kategorie (Wohnen, Gewerbe, Industrie etc.) z.B. anhand eines konkreten Standards festgelegt werden können.

Mindestanforderungen sollten zumindest bei Gebäuden für die Wohnnutzung und Arbeitsstätten für Menschen festgelegt werden. Die Rückkehr zu Standards der 60er Jahre oder gar noch weiter zurückliegend im 20. Jahrhundert kann nicht gewollt sein. Mit der Umbauordnung sollen (in den letzten Jahren, vielleicht auch Jahrzehnten aufgebaute) übertriebene Anforderungen zurückgeführt werden. Das Pendel darf aber nicht komplett zurückschwingen – hier muss der Gesetzgeber einen praktikablen Mittelweg aufzeigen. Sinnvolle Erkenntnisgewinne dürfen nicht ignoriert werden und die Schutzziele in den §§ 3 und 14 NBauO nicht in Frage gestellt werden.

Wir sind bereit, Standardabsenkungen beim Brandschutz mitzutragen. Mindeststandards sind aber insbesondere hier notwendig klarzustellen. Dies allein schon zum Schutz der Rettungskräfte und der Nachbarn, die von einem geringeren Feuerwiderstand direkt betroffen sein können. Umbaumaßnahmen, insbesondere bei Aufstockungen, können das Brandrisiko im Vergleich zu heute signifikant erhöhen. Zumindest auf diese Risikoerhöhung muss es eine Antwort geben. In diesem Zusammenhang ist ggf. die Eingrenzung nach den Standards der 60er Jahre und vorher nicht angebracht.

Mit Hilfe des § 85a besteht im Übrigen die Gefahr, dass erneut Tür und Tor für die Rückkehr zur Problematik der Arbeitnehmerunterkünfte geöffnet wird, deren desolater Zustand und Standard in den letzten 20 Jahren auch durch kontinuierliche Tätigkeit

der Bauaufsichten mit politischer Begleitung durch die Landesregierung und das Fachministerium fast abgeschafft wurde.

c) Zeitlicher Bezugspunkt für die Anwendbarkeit

Wir regen dringend an, klarzustellen, welchen zeitlichen Bezugspunkt der Gesetzgeber zum Begriff „bestehendes Gebäude“ im Sinne des Abs. 1 Satz 1 ansetzen möchte. Ohne irgendeine zeitliche Grenze wäre nach dem Wortlaut ein Missbrauch leicht möglich. So wäre vorstellbar, dass ein Bauherr ein Gebäude der Gebäudeklasse 5 plant, zunächst jedoch ein Gebäude der Gebäudeklasse 3 beantragt und errichtet. Nach kurzer Zeit kann er dann eine Aufstockung beantragen und muss nur die Brandschutzqualität des Ursprungsbaues einhalten. Damit hätte er ein Gebäude, welches eigentlich feuerbeständig ausgeführt sein müsste, zum Preis einer feuerhemmenden Ausführung errichtet. Dazu müsste er, weil kein zeitlicher Abstand im § 85a NBauO-Entwurf vorgesehen ist, ausschließlich das ersterrichtete Gebäude schlussabnehmen lassen. Die ebenfalls zur Änderung vorgesehenen §§ 33, 62 und 63 NBauO verschärfen diese Situation noch zusätzlich.

d) Es sollte klargestellt werden, welche Folge der Satz 2 des Abs. 1 hat. Schließt er etwa Satz 1 komplett aus, sofern einer oder alle (?) der vorhandenen und neuen tragenden Bauteile nicht geeignet sind, zusätzlich Lasten aufzunehmen? Gilt er allgemein oder nur, wenn es darauf ankommt, weitere Lasten zu tragen?

Der Satz legt zudem nicht eindeutig fest, ob überhaupt eine Mehrlast oder die konkrete Mehrlast in Bezug genommen wird. Zudem sollte geklärt werden, ob die durch neue Bauteile entstehende Mehrlast oder auch die aktuellen Lastansätze von Nutzlast, Schnee- und Windlast erfasst sein sollen. Zu diesen Punkten ist eine Klarstellung zwingend erforderlich.

Zu § 85a Abs. 2 – Anwendungsbereich

Da § 85a für nahezu alle bestehenden Gebäude anwendbar sein soll, würde er ein Gros der gesamten Bausubstanz im Hochbau in Niedersachsen erfassen.

Aus Sicht des NLT sollte nochmals geprüft werden, ob es angeraten erscheint, ggf. auf bestimmte Gebäudeklassen oder Nutzungskategorien wie z.B. Wohnbauvorhaben zu fokussieren. Damit könnten die Wirkungen in der Praxis in Anbetracht der ggf. erheblichen Auswirkungen zunächst in einem Bereich „erprobt“ werden.

a) Vorhaben im Außenbereich ausnehmen

Gerade wegen der hohen Komplexität und der Vielzahl zu beachtender Vorschriften bzw. betroffener Rechtsgüter (u.a. Wasser, Immissionsschutz, Naturschutz) sollten Vorhaben im Außenbereich nicht von § 85a erfasst werden oder zumindest der Genehmigung unterstellt werden.

So wäre etwa die rechtlich schwierig zu handhabende Nutzungsänderung eines ehemaligen Schweinestalls zu einer Wohnung im Außenbereich im Wege des § 85a lediglich im Rahmen des Mitteilungsverfahrens zu beurteilen. Dies allerdings unter der Voraussetzung, dass neben dem gemeindlichen Einvernehmen durch die Bauaufsichtsbehörden die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit erklärt werden müsste. Dies wiederum kann gerade bei Außenbereichsvorhaben nur dann erklärt werden, wenn das Entgegenstehen bzw. die Beeinträchtigung öffentlicher Belange geprüft werden. Hierzu wiederum ist im Außenbereich in der Regel die Beteiligung zahlreicher fachbehördlicher Stellen und Fachbehörden (z.B. neben den Stellen der untern Naturschutz- und Wasserbehörde, die Straßenbauverwaltung an klassifizierten Straßen und die Landwirtschaftskammer) notwendig. Will/muss man diese einholen, ergeben sich keine Vorteile im Vergleich zu einem echten Baugenehmigungsverfahren. In etwas abgeschwächter Form gelten diese Vorbehalte auch für Baumaßnahmen im Zusammenhang bebauter Ortsteile, vgl. § 62 Abs. 1a Nr. 1 und 2-neu.

Der § 85a ist für Außenbereichsvorhaben hiernach widersinnig und ungeeignet.

Eine Folge wäre auch, dass geklärt werden müsste, ob und wie die hier regelmäßig zu erteilenden Nebenbestimmungen und Hinweise im Rahmen des Mitteilungsverfahrens beispielsweise bei der Erklärung der planungsrechtlichen Zulässigkeit gegeben werden. Regelmäßig wird im Mitteilungsverfahren nur der Eingang und die Vollständigkeitsprüfung vorgenommen.

b) Ziffer 2 – Systemischen Bezug zur Verfahrenswahl konkretisieren

Mit Ziffer 2 sind zu recht Trennwände und Decken zum Abschluss von Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr ausgenommen. Die benannten erhöhten Brandgefahren sollten noch besser ausdefiniert werden, um den Vollzug zu erleichtern.

Es sollte auch klargestellt werden, in welchem Verfahren die Kategorien der Ziffer 2 zu behandeln sind. Wenn z.B. Trennwände angefasst werden, ist dann das Baugenehmigungsverfahren anstatt des Mitteilungsverfahrens alleinig einschlägig, so dass die Freistellungen nach Abs. 1 nicht mehr greifen?

c) Ziffer 4 - Sonderbauten

Nach Ziffer 4 werden Gebäude ausgenommen, die nach Durchführung der Baumaßnahmen zu Sonderbauten werden würden. Bedeutet diese Norm im Umkehrschluss, dass generell Sonderbauten vom Anwendungsbereich des § 85a ausgenommen sind?

Für den Fall, dass dem nicht so ist, sollte in der Begründung ferner das Verhältnis des § 85a NBauO zu § 51 NBauO klargestellt werden. Wir gehen davon aus, dass die Regelung des § 51 NBauO unangetastet bleiben soll.

d) Ziffer 5 – nur rechtmäßig errichtete Gebäude erfassen

In jedem Falle sollte im Gleichlauf zu § 85 NBauO („Anforderungen an bestehende und genehmigte bauliche Anlagen“) sich der Anwendungsbereich des § 85a nur auf rechtmäßig errichtete Gebäude beziehen. Im Hinblick auf vorkonstitutionell errichtete Gebäude könnte eine Rechtmäßigkeitsfiktion zur Anwendbarkeit des § 85a statuiert werden. Damit könnte dann auch Abs. 2 Ziffer 5 entfallen. Andernfalls müsste der unbestimmte Rechtsbegriff „erkennbar rechtswidrig errichtet“ erläutert werden.

So wie § 85a derzeit angelegt ist, würde er eine umfassende (zumindest faktische) Legalisierung von rechtswidrig errichteten Gebäuden bedeuten, die aufgestockt, umgebaut, ausgebaut oder auch nur in ihrer Nutzung geändert werden, so diese Rechtswidrigkeit nicht erkennbar ist und das Gebäude zu irgendeinem Zeitpunkt den geltenden Anforderungen entsprach. Eine derart weite Legalisierungswirkung kann unseres Erachtens nicht gewollt sein.

Geklärt werden müsste zudem, ob das weiter aufgeführte Tatbestandsmerkmal „zu keinem Zeitpunkt den geltenden Anforderungen entsprachen“ kumulativ oder alternativ zu prüfen ist. Auch die Feststellung, ob ein Gebäude zu irgendeinem Zeitpunkt des Bestehens den Anforderungen entsprach, dürfte in der Praxis schwierig zu beantworten sein.

e) Ziffer 6 - Geeignetheit der Gebäude konkretisieren

In ländlichen Räumen wird auch die Nutzungsänderung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden einen häufigen Anwendungsfall darstellen. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob ehedem landwirtschaftlich genutzte Gebäude als geeignet im Sinne der Norm gelten, so die Änderung der Nutzung zu Gunsten des Wohnens erfolgen soll (vgl. der unbestimmte Abs. 2 Ziffer 6) bzw. welche Nachweise dafür zu führen sind. Es sollte näher erläutert werden, wonach sich die Eignung eines Gebäudes bemisst (Planungsrecht, Traglast?).

So sehen wir Abs. 2 Ziffer 6 als zu wenig bestimmt bzw. schwer umsetzbar im Vollzug an. Zumindest sollten in der Begründung Beispiele gebildet werden, wann ein Gebäude für eine andere Nutzung nicht geeignet sein kann. Nach welchen Maßstäben soll beurteilt werden, ob Gebäude nach der Nutzungsänderung für die vorgesehene Nutzung ungeeignet sind?

Zu § 85a Abs. 5

a) Einführung des Mitteilungsverfahrens

Die Einführung des Mitteilungsverfahrens begrüßen wir ausdrücklich unter diesen Umständen entgegen unserer Grundposition, wonach wir den fortgesetzten Abbau präventiver Verwaltungskontrolle kritisch sehen. Wir weisen aber auch darauf hin, dass mit der größeren „Freiheit“ der Bauherren und Entwurfsverfasser auch eine größere Verantwortungsübernahme einhergeht.

Wäre es bei der Genehmigungspflicht verblieben, hätte das den bauaufsichtlichen Vollzug vor erhebliche Probleme gestellt, Bürokratielasten erhöht und wohl zu etlichen strittigen Auseinandersetzungen geführt, die erneut als von den Behörden zu vertretende Verzögerung dargestellt worden wäre. Zudem hätte es eine Haftungsbeteiligung bei den Bauaufsichten bedeutet, obgleich diesen keine entsprechenden Entscheidungsbefugnisse bzw. Instrumentarien zur Verfügung gestanden hätten.

b) Anpassung der digitalen Antragsstrecken – Übergangsfrist erforderlich

§ 85a soll nach dem Entwurf auch Außenbereichsvorhaben umfassen. Damit werden diese wie soeben dargestellt dem Mitteilungsverfahren unterzogen, was nicht sinnvoll ist und wovon wir dringend abraten. Will der Gesetzgeber dies aber so beschließen, muss er vor Augen haben, dass in allen Bauaufsichtsbehörden die digitalen Antragsstrecken für das Mitteilungsverfahren angepasst bzw. entsprechend umprogrammiert werden müssten, da dieses bisher nicht Baumaßnahmen in § 34-Gebieten und im Außenbereich umfasst.

Das wird erhebliche Kosten auslösen, die das Land auszugleichen hat. Es braucht aber auch Zeit. Deshalb ist es notwendig, dass die Norm erst Inkrafttreten kann, wenn die Behörden ein hinreichendes Zeitfenster zur Umstellung gehabt haben. Das Zeitfenster sollte wenigstens fünf Monate betragen.

c) Keine Sperrwirkung des § 85a für den „normalen“ Weg über das Genehmigungsverfahren

§ 85a stellt eine begünstigende generelle Freistellungsnorm für Aufstockungen, Umbauten, Ausbauten oder Nutzungsänderungen bezogen auf Bauteile dar, die daran gekoppelt wird, das Mitteilungsverfahren zu wählen.

Sollte von der Freistellungsnorm des § 85a nicht Gebrauch gemacht werden – also im bisher „normalen“ Weg vorangegangen werden – sollte es weiterhin möglich bleiben, Aufstockungen, Umbauten, Ausbauten oder Nutzungsänderungen im bisher regulär dafür vorgesehenen (Genehmigungs-)Verfahren zu betreiben. Kurz: Eine generelle Sperrwirkung des § 85a für alle Aufstockungen, Umbauten, Ausbauten oder Nutzungsänderungen sollte nicht statuiert werden. Wir haben das bisher auch nicht so verstanden, allerdings sind Wortlaut und Systematik nicht eindeutig. Deshalb sollte das bestenfalls im Gesetz oder zumindest in der Begründung eindeutig festgehalten werden.

Eine Klarstellung sollte auch dahingehend erfolgen, dass § 85a nicht andere Verfahren sperrt, wenn die vorhandenen tragenden Bauteile nicht für zusätzlich entstehende Lasten geeignet sind.

Ebenso wäre es für die Praxis wünschenswert, wenn klargestellt werden könnte, ob und inwieweit bei Inanspruchnahme der Freistellung des § 85a die Verfahrensvorgabe für das Mitteilungsverfahren auch auf alle anderen (nicht bauteilbezogene) Prüfbereiche bzw. zu beachtenden Baunormen durchschlägt.

IV.
Einzelregelungen

Zu den weiteren Änderungen nehmen wir wie folgt Stellung:

Zu § 5 Abs. 2 – Abstandsregelungen

Mit der Verringerung der Abstände könnte verbunden sein, dass die ebenso zunehmend an Bedeutung gewinnenden Themen wie die Stadtbelüftung bzw. das Stadtklima zurückgesetzt werden. Bei den Gewerbe- und Industriegebieten darf die Belichtung und Belüftung der Gebäude nicht aus dem Blick geraten.

Häufig wird von unserer Mitgliedschaft befürchtet, dass es mit abnehmenden Abstandsregelungen vermehrt zu Nachbarschaftskonflikten kommen wird. In der Praxis könne eine dichter aneinanderrückende Bebauung insbesondere in Gebieten mit Wohnbebauung schnell zu Spannungen führen (sozialer Abstand, Belichtung).

Ein weiteres Problem des reduzierten Grenzabstandes kann auch in der Zugänglichkeit des zweiten Rettungsweges gesehen werden, sofern er nur über die grenzständigen Gebäudeseiten erfolgen kann und nicht über die Straßenseite. Durch den möglichen, höheren Anleiterpunkt würde sich der Aufstellort der Leiter in einer ungünstigen, aber zugleich möglichen Fallkonstellation hinter der Grundstückseinfriedigung des Nachbargrundstücks befinden. Diese Situation wird als äußerst kritisch betrachtet, da die Leiter von der Aufstellfläche (ca. 3,00 m x 3,00 m) über die Einfriedigung gehoben werden müsste.

Im Hinblick auf die Abstände für Windenergieanlagen sollte der Windenergieerlass insbesondere hinsichtlich der dann dort ggf. überholten Abstandsregelung sowie der weiteren Anwendbarkeit der dort niedergelegten Berechnungsformeln in den Blick genommen werden. Aus der Praxis haben wir dazu den ergänzenden Hinweis erhalten, dass der Vorteil einer Reduzierung der Grenzabstände für Windenergieanlagen nicht ohne weiteres erkennbar sei. Die Grenzabstände könnten aufgrund der Höhe der Anlagen in der Regel (ohnehin) nicht eingehalten werden, unabhängig davon, ob der erforderliche Grenzabstand 0,25 oder 0,2 H betrage.

Zu § 9 Abs. 3 – Spielplätze

Hierzu möchten wir nur auf die Bedeutung von Spielplätzen für Kinder aus Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten in der Hochphase der Corona-Pandemie hinweisen. Dieses Qualitätsmerkmal („Spielen und Bewegung“) sollte mit bei der Entscheidung über die Streichung abgewogen werden.

Zu § 33 Abs. 2 Satz 3 – zweiter Rettungsweg

Die Einführung der neuen Regelung in § 33 Abs. 2 könnte im Umkehrschluss bedeuten, dass bei Sonderbauten und bei Nutzungseinheiten mit einem Geschoss, das für die Nutzung durch weniger als 30 Personen bestimmt ist, der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr auch zulässig ist, wenn Bedenken wegen der Personenrettung bestehen. Wir bitten zu prüfen, ob das tatsächlich gewollt ist.

Beabsichtigt ist, dass die Bauaufsichten künftig nur bei Sonderbauten und für andere Nutzungseinheiten mit mehr als 30 Personen die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges prüfen. In den anderen Fällen liegt die alleinige Verantwortung bei den Bauherrinnen und Bauherren sowie Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern. Die in der Begründung erwähnte Unterstellung, dass der zweite Rettungsweg dann immer über Rettungsgeräte der Feuerwehr erfolgen kann, ziehen wir stark in Zweifel. Die

Entwurfsverfasserinnen/der Entwurfsverfasser muss sich im Mindesten mit den vorhandenen Rettungsgeräten und der Leistungskraft der jeweiligen Feuerwehr auseinandersetzen. **Eine Erhöhung des Normstandards für die Feuerwehrkräfte durch die Hintertür der Bauordnung darf es nicht geben.**

Statistisch betrachtet, treten tödliche Brandunfälle wohl überwiegend bei Wohnungsbränden auf und nicht im ohnehin in brandschutztechnischer Hinsicht besser überwachten Sonderbauten. Gerade im Bereich der freiwilligen Feuerwehren halten wir die beabsichtigte Regelung nicht für vertretbar. Die ehrenamtliche Arbeit der freiwilligen Feuerwehr wird hier über Gebühr belastet, indem der vorbeugende Brandschutz, durch die Erleichterungen bei Umbauten und die wegfallende Ermessungsentscheidung für Abweichungen, auf ein inakzeptables Maß reduziert wird. Die Änderung führt eine größere physische und psychische Belastung der Feuerwehrkräfte mit sich. Zusätzlich wird die zu leistende Arbeit aufgrund des Fachkräftemangels und der geringeren Bereitschaft zur ehrenamtlichen Tätigkeit bei der Feuerwehr erschwert.

Hingewiesen sei auf die Empfehlungen des Deutschen Feuerwehrverbandes: Danach beträgt die Rettungsdauer je nach Höhenlage für einen Standard-Löschzug (16 Feuerwehrangehörige)

- bei 3 Personen 4 bis 6 Minuten,
- bei 12 Personen 10 bis 14 Minuten,
- bei 30 Personen 15 bis 30 Minuten.

Nach dortiger Auffassung ist die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges für bis zu 10 Personen innerhalb einer Nutzungseinheit sachgerecht. Ab 30 Personen innerhalb einer Nutzungseinheit wird ein zweiter baulicher Rettungsweg als erforderlich angesehen (Fachempfehlung Nr. 3/2000 vom April 2000).

Die Rettung von mehr als 10 Personen ist zeitlich aufwendiger je Person (Ansatz 3 bis 5 Minuten) als die Feuerwiderstandsdauer in der Regel bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3 angesetzt ist (F30/F60).

Nach Einschätzungen aus der Praxis wird die Rettung von 30 Personen über eine Drehleiter durchaus eine Stunde oder länger dauern (Alarmierungszeit + Ausrückzeit + Anfahrzeit + Rüstzeit + Rettungszeit pro Person).

Keine Berücksichtigung finden in der Norm auch die Schwierigkeiten bei der Personenrettung von alten, bettlägerigen oder behinderten Menschen für eine Ortsfeuerwehr mit üblicher Grundausstattung. Altenwohnungen oder seniorengerechte Wohnungen

sind keine Sonderbauten und haben deshalb auch keine besonderen Anforderungen an Feuerwiderstandsdauer und Brandabschnitte. Die Räumung eines Wohngebäudes mit Menschen kann so selbst bei nur elf statt zehn Personen zu großen Problemen bei der Feuerwehr führen, insbesondere wenn die Feuerwehr auch in akzeptabler Zeit keine Drehleiter zur Verfügung hat, was in kleineren Kommunen häufig der Fall ist.

Zusammenfassend weisen wir darauf hin, dass die geplanten Änderungen hinsichtlich des Brandschutzes und der Rettungswege, bzw. der Prüfung entsprechender Anforderungen, jeweils für sich betrachtet zu einer eventuell noch hinnehmbaren Absenkung des Schutzniveaus im Brandschutz führen. Das Zusammenspiel der Änderungen kann jedoch zu einer Ausuferung der Gefährdungen führen, da zum einen das Schutzniveau der Gebäude signifikant abgesenkt wird (§ 85a NBauO-Entwurf), die Anforderungen an Rettungswege nicht mehr geprüft werden und eine erheblich größere Anzahl von zu rettenden Personen zugelassen wird. Die Rettung von zusätzlichen Personen bindet im ungünstigsten Fall Kräfte, welche der Brandausbreitung entgegenwirken sollten. Dies gepaart mit einem kleiner werdenden Zeitfenster für die Rettung wird in einem Flächenland wie Niedersachsen die örtlichen zuständigen (insbesondere freiwilligen) Feuerwehren unzumutbar belasten.

Zu § 38 Abs. 2 – Aufzüge

Die avisierte Änderung wird aus Brandschutzsicht ebenfalls kritisch gesehen. Die Erreichbarkeit von höher gelegenen Stockwerken mittels Aufzugs dient zum einen dem Komfort der Gebäudebenutzer, zum anderen auch der möglichen Nutzbarkeit durch körperlich eingeschränkte Personen. Darüber hinaus ist auch der Transport von nicht mehr gehfähigen Erkrankten oder Verunfallten ein Aspekt der aktuell vorzuhaltenden Aufzüge. Dieses manifestiert sich auch in der bisher erforderlichen Größe von Fahrkörben nach § 21 DVO-NBauO. Dabei wird insbesondere der Transport von nicht gehfähigen Kranken und Verletzten durch Rettungskräfte durch die beabsichtigten Änderungen zukünftig unverhältnismäßig erschwert, insbesondere da viele Krankheitsbilder und Verletzungsmuster einen sitzenden oder aufrechten Transport der betroffenen Person verbieten.

Die Anzahl der Wohnungen bleibt in diesem Entwurf unberücksichtigt. Es sollte die Möglichkeit berücksichtigt werden, dass der Antragsteller eine Abweichung beantragen kann. Einem Verzicht auf den Einbau eines Aufzuges kann von der jeweiligen Baugenehmigungsbehörde nach Prüfung bei unverhältnismäßigem Mehraufwand zugestimmt werden.

Zu § 48 – Fahrradabstellanlagen
Während die beabsichtigten Änderungen unter § 47 den Wegfall von Einstellplätzen für den motorisierten Individualverkehr vorsieht, soll unter § 48 die Verpflichtung vorgesehen werden, dass zwingend Fahrradabstellanlagen zur Verfügung gestellt werden. Diese zusätzliche Vorgabe entspricht nicht dem Bedarf des ländlichen Raumes. Trotz eines regelmäßig verkehrenden Schienenpersonennahverkehrs, der Einführung von regelmäßig verkehrenden Landes- und Regionalbuslinien und der Errichtung von Fahrradschnellwegen hat das Auto weiterhin den größten Anteil am Modal-Split. Der Gesetzgeber sollte diese Tatsache (im ländlichen Raum) anerkennen. Die Bestrebungen sind besser dahingehend auszurichten, die verschiedenen Verkehrsträger sinnvoll zu kombinieren und funktionierende Verknüpfungspunkte zu schaffen, wo dann Fahrradabstellanlagen sinnvoll errichtet werden können.

Die Ausführung und Bemessung von Fahrradabstellanlagen wären näher zu regeln. Dabei wären die regionalen Erfordernisse unabdingbar zu berücksichtigen.

Zu § 60 Abs. 2 Nr. 1 – verfahrensfreie Baumaßnahmen
Die Ausdehnung der Verfahrensfreiheit wird von unserer Mitgliedschaft teilweise als Entbürokratisierungsmaßnahme begrüßt, teilweise aber auch kritisch gesehen.

a) Die in § 60 Abs. 2 Nr. 1 vorgesehene Regelung könnte aufgrund bereits jetzt fehlender Expertise auf Bauherrinnen- und Bauherren- sowie Entwurfsverfasserinnen- und Entwurfsverfasserseite in vielen Fällen dazu führen, dass es an dieser Stelle zu häufigen Fehleinschätzungen kommt. Die Folge wäre, dass u.U. nachträglich repressiv seitens der Bauaufsichtsbehörde vorgegangen werden müsste. Dies würde natürlich auch zu Mehraufwand der Bauaufsichten führen.

Die angedachten Änderungen des § 60 Abs. 2 werden höchstwahrscheinlich zudem zu einem Aufwuchs an Bauvoranfragen zum Planungsrecht führen, da genehmigungsfreie Bauvorhaben ausgeweitet werden können, wenn sie städtebaulich vertretbar sind. Dies müsste in den meisten Fällen gerade in den Gebieten, in denen es keinen B-Plan gibt, im Vorfeld durch eine planungsrechtliche Prüfung erfolgen.

b) § 60 Abs. 2 sieht eine Genehmigungspflicht nur noch vor, wenn entweder das Bauplanungsrecht andere oder das Bauordnungsrecht weitergehende Anforderungen an die neue Nutzung stellen. Hinweisen möchten wir darauf, dass die Einstufung von Vorhaben in die Nutzungsarten und deren Unterarten in den Baugebieten nach BauNVO oftmals schwierig vorzunehmen ist und daher zu Problemen insbesondere für die Bauherrinnen und Bauherren sowie Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser führt.

Unklar erscheint zudem, welche anderen Anforderungen das städtebauliche Planungsrecht an eine Nutzung stellen kann. Diese Norm kann dann z.B. bei Tierhaltungsanlagen problematisch sein. Ein Wechsel der Tierart (z.B. von Mastschweinen zu Rindern) sollte immer genehmigungspflichtig bleiben, auch um z.B. die Veterinärbehörden in die Verfahren einbinden zu können, auch wenn die Anforderungen an die bauliche Anlage nicht weitergehender, aber eben geändert sind. Eine Verfahrensfreiheit entsprechender Nutzungsänderungen würde auch die Immissionsschutzbehörden vor eine schwierige Aufgabe stellen, die Ausbreitungsberechnungen in Umweltgutachten zu prüfen, da es problematisch wäre, welche Vorbelastung als Bestand anzusetzen ist. Ähnliches wäre bei Gewerbelärm zu befürchten, da die konkreten Nutzungen von gewerblichen Immobilien sehr variabel wären.

Zu § 61 – Unterbringung schutzsuchender Menschen

Die angedachten Ergänzungen des § 61 NBauO begrüßen wir.

Zu § 62

a) Keine Ausweitung auf Außenbereichsvorhaben

Die Ausweitung des Mitteilungsverfahrens auf Baumaßnahmen in § 34-Gebieten sehen wir sehr kritisch, eine Ausweitung auf solche im Außenbereich lehnen wir strikt ab. Diese Maßnahmen unterliegen einem zu komplexen Rechtsregime, als dass man diese im Mitteilungsverfahren abarbeiten sollte. Durch die Ausweitung auf diese Gebiete wird das Mitteilungsverfahren im Kern verändert und letztlich noch weiter bürokratisiert. In vielen Fällen stellen unsere Mitglieder fest, dass die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser die Komplexität nicht überblicken, was zu erheblichem Mehraufwand führt.

b) Gebührenordnung anpassen

Soll hieran festgehalten werden, bedarf es wie oben dargestellt, einer Übergangsfrist, um die digitalen Antragsstrecken entsprechend ausrichten zu können. Der hierdurch entstehende Mehraufwand wäre auszugleichen. Für die Prüfung der in Folge notwendigen planungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 62 Abs. 2 Nr. 1 lit. b) und c) müsste ein neuer Gebührentatbestand zwingend eingeführt werden. Die bisher für das Mitteilungsverfahren vorgesehenen 90 Euro (Gebührenziffer 12.3 des Gebührenverzeichnisses der BauGO) wären in diesen Fällen nicht ausreichend. **Anderenfalls würde ein erheblicher Gebühreneinbruch bei den Bauaufsichten zu verzeichnen sein, den das Land ausgleichen müsste.**

Zudem müsste vorgegeben werden, dass eine Mitteilung nur dann vollständig ist, wenn die fachbehördlichen Stellungnahmen schon seitens des Entwurfsverfassers mit der Mitteilung selbst eingeht, um als vollständig gewertet werden zu können.

c) Die Folgen aushalten – Baurechtswidrigkeit und repressives bauaufsichtliches Handeln wird ansteigen

Mit zunehmendem Rückzug des Staates bei der präventiven Kontrolle wird es im Land zunehmend zu baurechtswidrigen Zuständen kommen.

Einem großen Teil dieser Zustände werden die Bauaufsichten nicht abhelfen können, denn ein nachgelagertes, repressives Vorgehen verlangt nach einem erheblichen Einsatz an Verwaltungsressourcen. Die betroffenen Nachbarn wären dann auf den Zivilrechtsweg verwiesen – ggf. wäre das Nachbarrecht in Niedersachsen in Folge dieser Novellierung der NBauO auch hierauf abgestimmt noch zu ertüchtigen. Nur in wenigen Fällen wird die Bauaufsicht mit allen Konsequenzen (bis zum Abriss) einschreiten können.

Wir betonen dies hier, weil wir vom Land – insbesondere der obersten Bauaufsicht – erwarten, zum einen den Bauaufsichten bei deren Nichteinschreiten nicht in den Rücken zu fallen und zum anderen, diesen den Rücken zu stärken, wenn sie es denn im Einzelfall dennoch tun werden.

Zu § 62 Abs. 2 Nr. 4 – Entfall der Prüfung von Rettungswegen

Ein Entfall der Prüfpflicht zu den Rettungswegen birgt die Gefahr, dass Gebäude aus Unwissenheit oder Unachtsamkeit der Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser entstehen, welche nicht den Anforderungen genügen. Dieser Umstand würde wegen der in diesen Fällen ebenfalls nicht zugelassenen Schlussabnahme erst im Fall eines Brandereignisses offenkundig werden. Die beabsichtigte Änderung des § 33 Abs. 2 Satz 3 führt in diesem Zusammenhang zu einer weiteren Verschärfung der Situation, weil grundsätzlich eine große Anzahl von Personen betroffen sein könnte. Ergänzend dürfen wir darauf hinweisen, dass der Entfall der Prüfpflicht nicht zwingend geeignet ist, die Bauausführung eines genehmigungsfreien Vorhabens wesentlich zu beschleunigen, jedoch werden zusätzlich erhebliche Risiken in Kauf genommen.

Zu § 62 Abs. 1a – Nutzungsänderung von Dachgeschossen

Die Vereinfachung des Dachgeschossausbaus begrüßen wir grundsätzlich, die Ausgestaltung sollte aber noch einmal überprüft werden.

Systemisch passt die Regelung nicht gut. Insbesondere bei Bestandsgebäuden, die häufig älter sind, hat eine bauordnungsrechtliche Prüfung nach § 63 NBauO Sinn. In einem solchen Verfahren können Grundstandards gewährleistet werden. Es sollte dabei bleiben, dass sich Mitteilungsverfahren auf Bereiche gemäß § 30 BauGB beziehen.

Sofern an der Regelung festgehalten werden soll, weisen wir hilfsweise auf Folgendes hin:

a) Der Dachgeschossausbau sollte zudem keinesfalls bei bestehenden landwirtschaftlichen oder gewerblichen Gebäuden genehmigungsfrei gestellt werden.

b) Es sollte klargestellt werden, was unter einem Dachgeschoss (Vollgeschoss und/oder oberstes Geschoss, vgl. § 2 Abs. 7 Satz 1 oder 2) und einer Gaube im Sinne der Norm zu verstehen ist. Die Aufnahme von Dachgauben halten wir zudem für problematisch, da diese Vorhaben in der Praxis häufig der Beratung bzw. Korrektur durch die Bauaufsichtsbehörden bedürfen.

c) Zumindest in der Begründung sollte noch zum Verhältnis der Norm zu einem Genehmigungserfordernis nach Denkmalschutzrecht ausgeführt werden.

Zu § 62 Abs. 10 – Streichung der vereinfachten Baugenehmigung auf Verlangen
Die Streichung ist konsequent für Baumaßnahmen, die der Genehmigungsfiktion unterliegen und deshalb für diese Fälle von uns gefordert worden. Sinnvoller wäre es aber, die Genehmigungsfiktion nicht einzuführen. Die Wahlmöglichkeit wurde bisher sehr oft in Anspruch genommen, weil sich die Bauherren und Entwurfsverfasser absichern wollten. Nach unseren Erfahrungen war dieses Vorgehen gut nachvollziehbar, weil ein erheblicher Anteil der dann vorgelegten Bauanträge nicht dem Baurecht entsprach. Die Streichung gibt den Entwurfsverfassern eine hohe Verantwortung, das liegt freilich auf der Linie der Landesregierung für diese NBauO-Novelle, wonach ganz im Sinne der Entbürokratisierung sich der Staat stärker zurücknimmt.

Zu § 63 – vereinfachtes Genehmigungsverfahren
Bezüglich der hier in Absatz 1 Ziffer 1 vorgesehenen Streichung der Norm zu den Rettungswegen dürfen wir auf unsere obigen Ausführungen verweisen. Der Prüfumfang im Rahmen des § 63 wurde bereits zur Vereinfachung deutlich reduziert, hat aber dazu geführt, dass im Nachgang Verfahren nach § 79 eingeleitet werden mussten, weil das öffentliche Baurecht nicht eingehalten wurde. Der Entfall der Prüfung der Rettungswege ist auch deshalb bedenklich, weil diese im Falle einer rechtswidrigen Errichtung

schwer durch geeignete Maßnahmen in einen ordnungsgemäßen Zustand versetzt werden können.

Zu § 69 Abs. 2 – Behandlung des Bauantrages

Die „Nachjustierung“ des § 69 Abs. 2 wird die Bauaufsichten noch weiter dazu zwingen, von der bisherigen kooperativen Bearbeitungspraxis abrücken zu müssen. Das Gesetz wird in etlichen Fällen zu einer frühzeitigen Beendigung des Verfahrens wegen unvollständiger oder sonst mangelhafter Antragsunterlagen führen. Der Spielraum der Behörden, den Antrag „gängig“ zu machen, wird nochmals kleiner. Das entspricht dem gesetzgeberischen Willen schon für den jetzigen Abs. 2. Das wollen wir nicht in Rede stellen.

Die Tragweite des Satzes 5 sollte zumindest in der Begründung weiter erläutert werden. Das betrifft zum einen den zeitlichen Anwendungsbereich (bezieht er sich nur auf die Phase der Antragstellung – Antrag, Nachforderung nach Vollständigkeitsprüfung – oder hat er Bedeutung für das gesamte Verfahren, also auch bei später festgestellter Mängel etc.?) und zum anderen seine verfahrensrechtliche Wirkung (z.B.: Ist auch weiterhin eine Rücknahme des Antrages erlaubt? Darf die Behörde auf diese Möglichkeit hinweisen? Ab wann ist zwingend abzulehnen – z.B. im Zeitraum der Genehmigungsfiktion bzw. der Verpflichtungsklage?).

Ebenso sollte in der Begründung dazu ausgeführt werden, wie zu verfahren ist, wenn auch die nachgereichten Unterlagen unvollständig (gestückelte Nachreichung) oder mangelhaft sind.

Zu § 73a – Typengenehmigung

Die pauschale Anerkennung von Typengenehmigungen aller deutschen Länder stellt eine sehr weitgehende „dynamische Anerkennung“ des Bauordnungsrechtes der anderen Länder dar. Niedersachsen würde sich in das Wohl und Wehe anderer Landesgesetzgeber begeben und diese in erheblichem Maße bestimmen lassen, was in Niedersachsen gebaut werden kann. Wir sehen diesen Änderungsvorschlag daher kritisch und für verfassungsrechtlich bedenklich.

Das Bauordnungsrecht gehört zu den wenigen Rechtsmaterien, die nach dem Grundgesetz in der ausschließlichen Kompetenz der Länder belassen worden ist. Ob deshalb eine solche weitgehende Verweisung in das aus Niedersachsen **nicht zu beeinflussende Recht anderer Länder** politisch tunlich ist, muss der Landesgesetzgeber letztlich entscheiden. Wir halten dies für bedenklich, weil wir befürchten, dass letztlich

keine klaren Verantwortlichkeiten mehr bestehen und ggf. bewusst ein Antrag in einem Land mit der höchsten Aussicht auf Genehmigung gestellt wird.

a) Die pauschale Anerkennung kann ein Einfallstor dafür sein, dass perspektivisch auch das Bauordnungsrecht aus dem Wirkbereich des Landes weiter entschwindet. **Aus verfassungsrechtlicher Perspektive** müsste durchgreifend geklärt werden, ob überhaupt der niedersächsische Gesetzgeber sich in dieser zentralen, ihm durch das Grundgesetz zugeführten Rechtsmaterie in einem solchen Maße zurückziehen kann, als dass er mit dem (einmaligen) Erlass einer Anerkennungsnorm pauschal für die Zukunft alle anderen Landesbauordnungen weitgehend und dynamisch in Anwendung bringt. In Frage steht eine Entkernung der eigenen Gesetzgebungskompetenz. **Wir haben hier ein Störgefühl.**

b) Dem könnte man entgegentreten, indem zumindest ein gesondertes Anerkennungsverfahren für Typengenehmigungen aus anderen Ländern bei der obersten Bauaufsicht einer Anwendung in Niedersachsen vorgeschaltet wird, die die Typengenehmigungen auf den niedersächsischen ordre public hin prüft. Damit würde gewährleistet werden können, dass sich die Niedersachsen auf die in Niedersachsen geltenden Mindeststandards auch zukünftig verlassen können. Ein Aushebeln würde unterbunden werden können (**Verhinderung der Flucht der Antragsteller zur niedrigsten Genehmigungsschwelle**).

c) Zu klären ist, ob die Anerkennung auch Typengenehmigungen für fliegende Bauten umfasst, die in Niedersachsen eigentlich ausgeschlossen sind (vgl. § 73a Abs. 1 Satz 3 NBauO). Zu klären ist des Weiteren die Anwendbarkeit des § 73a Abs. 3 Satz 3 NBauO auf die Genehmigungen nach Abs. 5-neu.

d) Auch dürfte es sinnvoll sein, eine Regelung zu Art und Größe der in Frage kommenden baulichen Anlagen zu statuieren. Nach dem vorgesehenen Normvorschlag wäre die Typengenehmigung vom Gartenhaus bis zum Hochhaus einschließlich Tierhaltungsanlagen und aller Sonderbauten möglich.

Zu § 85b – Ortsveränderliche Wohngebäude

Der Kern der Norm ist ein erweiterter Bestandsschutz für kleine ortsveränderliche Wohngebäude. Hiergegen haben wir keine Bedenken. Wir begrüßen dabei, dass zumindest u.a. grundstücksabhängige Anforderungen bei Ortsveränderung in Verfahren nach § 62 oder § 63 NBauO durchzuführen sind. Im gewissen Sinne werden die ortsveränderlichen Wohngebäude systematisch ähnlich einem fliegenden Bau behandelt.

Zu einer durchgreifenderen Erleichterung müssten allerdings an anderer Stelle – etwa bei den vorgeschriebenen Deckenhöhen oder dem Wärmeschutz – Standards gesenkt werden. Allerdings wären mit der geplanten Abweichungsregel für die Erprobung neuer Bau- und Wohnformen nur niedersächsische Baunormen erfasst. Mit den derzeitigen Vorschriften des GEG konforme „ortsveränderliche Wohngebäude“ sind nach dem uns vermittelten Kenntnisstand derzeit kaum herzustellen.

Es sollte klargestellt werden, ob von den Begriffen „aufgestellt“ und „abgebaut“ auch erfasst ist, das Wohngebäude zu zerlegen, in Einzelteilen zu transportieren und dann wieder am anderen Ort zusammenzubauen. Sofern dies nicht der Fall sein sollte, könnte etwa formuliert werden: „… ein Wohngebäude, das geeignet ist, als Ganzes an verschiedenen Orten aufgestellt und wieder abgebaut zu werden.“

Zum Anhang (zu § 60 Abs. 1) – verfahrensfreie Baumaßnahmen

Ziffer 4.6 (Antennen/Masten)
Zu der Erhöhung der Metergrenzen haben wir Bedenken. Die übliche Gebäudehöhe in den ländlichen Räumen – sowohl in Wohn- als auch in Misch- und Dorfgebieten – beträgt 8 bis 10 Meter. Der Errichtung eines 15 bzw. 20 Meter hohen Mastes auf einem solchen Gebäude kommt unseres Erachtens eine nicht unbedeutende städtebauliche Relevanz zu. Nachbarschaftskonflikte scheinen vorprogrammiert. Insofern bitten wir zu prüfen, ob es ggf. sinnvoller wäre, die Norm zu belassen, wie sie ist oder einen relativen Bezug zum vorhandenen Gebäude einzufügen.

Es wird suggeriert, hier sei ein Einbezug der Baubehörde nicht notwendig. Jedoch ist nach § 65 Abs. 3 Nr. 11 NBauO (sonstige bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 10 m) ein bautechnischer Nachweis zu prüfen und somit der Baubehörde vorzulegen.

Ziffer 4.9 (Windenergieanlagen)
Die Verfahrensfreistellung von Windenergieanlagen mit einem Rotordurchmesser bis max. 3 m an bestehenden Antennenmasten begegnet naturschutzfachlichen Bedenken. Von der Anbringung von Rotoren mit bis zu 3 m Rotordurchmesser auf Antennenanlagen können naturschutzfachlich und artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen entstehen. Zwar können diese Aspekte auch losgelöst von einem Baugenehmigungsverfahren fachbehördlich geprüft werden. Jedoch ist davon auszugehen, dass die untere Naturschutzbehörde in der Regel aufgrund der bauordnungsrechtlichen Verfahrensfreiheit keine Kenntnis von einer solchen Baumaßnahme erhält. Es wäre nach Errichtung ein ordnungsbehördliches Verfahren einzuleiten, wenn Anlass zur Annahme

eines Verstoßes gegen die Vorschriften des Naturschutzgesetzes bestünde. Diese Regelung wäre daher nicht im Interesse der Bauherrinnen und Bauherren.

Ziffer 11.5 (Tribünen/Podien)
Wegen der neuen Ziffer 11.5 sollen alle nachfolgenden Regelungen eine neue Ziffer erhalten. Leider mussten wir beobachten, dass durch solch eine Regelungstechnik oftmals Verweise nicht mehr stimmen. Zum Teil liefen Verweisungsketten ins Leere, was etwa bei Ordnungswidrigkeitsverfahren etc. zu Unsicherheiten führt. Zudem verursacht ein solches Vorgehen nur unnötig Arbeitsaufwand für die Praxis. **Die ständige Neuzuordnung bestehender Regelungen zu anderen Paragraphen, Absätzen oder Ziffern erschwert die Rechtsanwendung mittlerweile spürbar.** Deshalb begrüßen wir es, dass in diesem Gesetzentwurf an anderer Stelle mit Buchstabenparagraphen gearbeitet wird. Auch hier sollte in Erwägung gezogen werden, eine Buchstabenziffer „11.4a“ einzupflegen und die nachfolgenden Ziffern nicht zu verschieben.

Ziffer 11.10 (Behelfsbauten zur Tierseuchenbekämpfung)
Die Ergänzung zu Nr. 11.10 begrüßen wir ausdrücklich.

Ziffer 13.6 (Dächer)
Die Ausweitung auch auf Sonderbauten sehen wir kritisch. Es sollte diesbezüglich eine Einschränkung vorgenommen werden.

Weitere Änderungsbedarfe im Anhang
Zusätzlich zu den geplanten Änderungen regen wir im Sinne der Entbürokratisierung an zu prüfen, Aufschüttungen oder Abgrabungen, die der landwirtschaftlichen oder erwerbsgärtnerischen Bodenverbesserung dienen, in den Katalog der verfahrensfreien Baumaßnahmen aufzunehmen. Zur Begründung sei hierzu angeführt, dass die Prüf- bzw. Überwachungskriterien für Bodenaufschüttungen oder Abgrabungen im Außenbereich in der Regel ausschließlich die Belange des Umweltschutzes tangieren. Hauptsächlich soll hierbei sichergestellt werden, dass keine Fremd- und Schadstoffe in die Landwirtschaft verbracht, Böden dauerhaft geschädigt oder die Landschaft umgeformt wird.

Die Prüfkriterien der Bauaufsicht im vereinfachten Genehmigungsverfahren gemäß § 63 NBauO lassen sich auf Bodenaufschüttungen im Außenbereich jedoch grundsätzlich nicht durchgreifend anwenden.

So sind mit Ziffer 12.2 der Anlage zu § 63 der hessischen Bauordnung (HBO) Aufschüttungen, die der landwirtschaftlichen oder erwerbsgärtnerischen Bodenverbesserung dienen, der Verfahrensfreiheit zugeführt. Dies könnte für Niedersachsen Vorbild sein.

V.

Im Hinblick auf weitere Regelungs- und Änderungsbegehren (u.a. zur Zuständigkeit für den Vollzug örtlicher Bauvorschriften; der Einführung eines Prüfingenieurs für Brandschutz; der Abstandsunterschreitung nach § 5 Abs. 8), verweisen wir auf unsere Stellungnahme im Rahmen der Verbändebeteiligung zu diesem Gesetzentwurf wie auch die schon gegenüber dem Landtag abgegebenen Stellungnahmen zu den zuletzt erfolgten Änderungen der NBauO.

VI.
Ständige Gesetzesänderungen

Die ständigen und „stückartigen“ Gesetzesänderungen (u.a. vier NBauO-Änderungen in einem Jahr) erschweren den Vollzug spürbar. Für die Bauwirtschaft und Bauindustrie, die Bauherren, Nachbarn, Entwurfsverfasser und die Mitarbeitenden in den Bauaufsichten stellen die ständigen Änderungen große Herausforderungen dar, die Investitionssicherheit usw. negativ beeinträchtigen können. Die Gesetzgebungspraxis sollte wieder zu einem klaren, geordneten, handhabbaren und verständlicheren Vorgehen übergehen. Ständige Gesetzesänderungen bergen ein erhebliches Risiko, Verfahren zu verlangsamen, statt diese zu beschleunigen. **Zukünftig muss der Baugesetzgeber auch stärker beachten, dass die ständigen Gesetzesänderungen digital nachvollzogen werden müssen.** In der digitalen Verwaltungswelt müssen nunmehr neben der Schulung und Motivation des Personals eben auch die digitalen Verwaltungsprozesse angepasst werden. Dafür brauchen die zumeist externen Dienstleister den nötigen Vorlauf.

VII.
Finanzfolgenabschätzung nachholen und Mehraufwand ausgleichen

Wir haben an mehreren Stellen zu den in Folge der Inkraftsetzung der beabsichtigten Regelungen entstehenden Mehraufwänden für die kommunale Hand ausgeführt. Uns irritiert es, dass die Landesregierung entgegen ihrer Pflicht aus Art. 68 NV keine ordentliche Finanzfolgenabschätzung vorgenommen hat. Diese ist zwingend nachzuholen. Dabei müssen in jedem Falle

- die Kosten für die Anpassung der digitalen Antragsstrecken,
- der Wegfall der Gebühren im Zuge der Ausweitung des Mitteilungsverfahrens und der Verfahrensfreiheit sowie
- die Streichung der Pflicht zur Schaffung notwendiger Einstellplätze für Kraftfahrzeuge einbezogen werden.

Wir erwarten, dass die Einnahmeverluste und Mehraufwände ausgeglichen werden.

VIII.
Fazit

Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände macht mit dieser ausführlichen Stellungnahme mit Sorge deutlich, dass der vorliegende Gesetzentwurf aus unserer Sicht weder in baupolitischer noch in verwaltungspraktischer Hinsicht ausgereift noch vor Ort sofort vollziehbar ist. Uns liegen eine Vielzahl sehr detaillierter Stellungnahmen unserer Mitglieder vor, von denen einhellig das geplante Vorgehen der Landesregierung im Bereich der Stellplatzpflicht und bei der Genehmigungsfiktion abgelehnt werden. Ebenso zeigen die zahlreichen Anmerkungen zu den Kernregelungen der Umbauordnung – darunter befindet sich auch die Befürchtung eines erheblichen Sicherheitsverlustes der baulichen Anlagen in Niedersachsen und gravierende Nachteile für die Menschenrettung beim Brandschutz in der Fläche –, dass die Bauaufsichten dieses Regelwerk nicht ad hoc vollziehen werden können. Wir raten daher zu einem Überdenken der politischen Leitentscheidungen, damit Beschleunigungen und Erleichterungen beim Bauen praktisch wirksam werden können. Das Gesetz sollte zudem nicht ohne hinreichende Übergangsfrist beschlossen werden.

Mit freundlichen Grüßen
Für die Arbeitsgemeinschaft

Prof. Dr. Hubert Meyer

Anlage

DOMBERT RECHTSANWÄLTE Part mbB
Campus Jungfernsee | Konrad-Zuse-Ring 12A | 14469 Potsdam

Konnexitätsrelevanz des Gesetzentwurfs zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung wegen der geplanten Abschaffung der Pflicht zur Schaffung notwendiger Einstellplätze für Wohngebäude

Gutachten
der Dombert Rechtsanwälte Part mbB

vorgelegt von

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Prof. Dr. Matthias Dombert

und

Rechtsanwalt Tobias Schröter

DOMBERT
RECHTSANWÄLTE

POTSDAM
Partner i.S.d. PartGG

Prof. Dr. Matthias Dombert
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Janko Geßner
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Prof. Dr. Klaus Herrmann
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Dr. Jan Thiele
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Dr. Dominik Lück
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Dr. Beate Schulte zu Sodingen
Dr. Maximilian Dombert
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Angestellte Rechtsanwälte
Madeleine Riemer
Fachanwältin für Vergaberecht
Dr. Janett Wölkerling, M.mel.
Franziska Wilke
Josefine Wilke
Izabela Bochno
Philipp Buslowicz, LL.M.
Fachanwalt für Vergaberecht
Tobias Schröter
Mareike Thiele
Kristina Gottschalk, LL.M.oec.
Sophia von Hodenberg
Dr. Stephan Berndt
Charlotte Blech, LL.M. (UCLA)
Natalie Carstens
Zeynep Kenar
Michael Liesegang
Patricia Kohls
Judith Affeldt
Anuschka Siegers

in Zusammenarbeit mit

Dr. Margarete Mühl-Jäckel
LL.M. (Harvard) | of counsel
Ulf Domgörgen
of counsel
Prof. Dr. Klaus Günther-Dieng
of counsel

DÜSSELDORF
Partner i.S.d. PartGG

Tobias Roß

Angestellte Rechtsanwälte
Kristina Dörnenburg
Fachanwältin für Verwaltungsrecht
Moritz Zimmermann, LL.M.

Partnerschaftsgesellschaft mit beschränkter Berufshaftung
AG Potsdam PR 119

Standort Potsdam
Campus Jungfernsee
Konrad-Zuse-Ring 12A | 14469 Potsdam
Tel. 0331 62042-70 | Fax 0331 62042-71
potsdam@dombert.de

Standort Düsseldorf
Design Office Fürst & Friedrich
Fürstenwall 172 | 40217 Düsseldorf
Tel. 0211 159239-0 | Fax 0211 159239-29
duesseldorf@dombert.de

Bankverbindung
Mittelbrandenburgische Sparkasse
BIC WELADED1PMB
Praxiskonto: IBAN DE20 1605 0000 3503 0130 90
Fremdgeldkonto: IBAN DE61 1605 0000 1000 8433 23

A. Auftragsanlass und Gegenstand des Gutachtens

Der Niedersächsische Städtetag und der Niedersächsische Städte- und Gemeindebund haben DOMBERT Rechtsanwälte damit beauftragt, gutachterlich der Frage nachzugehen, ob und inwieweit der vorliegende Gesetzentwurf der Landesregierung vom 10.04.2024 (LT-Drs. 19/3975) zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) das in Art. 57 Abs. 4 der Verfassung des Landes Niedersachsen (LV) niedergelegte Konnexitätsprinzip aktiviert.

Hintergrund des Gutachtenauftrags ist die mit dem Gesetzentwurf geplante Abschaffung der Pflicht zur Schaffung der notwendigen Einstellplätze für Wohngebäude. Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Niedersachsens hatte bereits mit Schreiben vom 30.01.2024 ausführlich zum damaligen Referentenentwurf im Rahmen der Verbandsbeteiligung Stellung genommen. Hierbei haben die Spitzenverbände deutlich gemacht, dass sie keine Notwendigkeit sehen, die bestehende flexible Regulatorik zur Schaffung notwendiger Einstellplätze anzutasten. Sie haben den Regelungsvorschlag mit Nachdruck abgelehnt. Vor allem führten die geplanten Änderungen – aus mehreren Gründen – zu einem Konnexitätsfall. Hiermit setzt sich der insoweit unverändert gebliebene Gesetzentwurf der Landesregierung in den Ergebnissen der Verbandsbeteiligung jedoch nicht auseinander.

Daraus folgt die Notwendigkeit, den verfassungsrechtlichen Implikationen des Gesetzentwurfs im Hinblick auf die geplante Abschaffung der Pflicht zur Schaffung der notwendigen Einstellplätze für Wohngebäude nachzugehen. Nachdem zunächst die wesentlichen Ergebnisse unserer Prüfung vorangestellt werden (unter **B.**), folgt die rechtliche Würdigung (unter **C.**).

B. Wesentliche Ergebnisse

1. Die geplante Abschaffung der notwendigen Einstellplätze durch Änderung der NBauO ist ein konnexitätsrelevanter Sachverhalt. Würde das Gesetz wie derzeit beabsichtigt beschlossen, löst dies die Anwendung des Art. 57 Abs. 4 LV aus.

2. Der Begriff der Aufgabenübertragung ist weit auszulegen, um dem Schutzzweck des Konnexitätsprinzips Geltung zu verschaffen.

3. Der Übertragung einer Aufgabe steht es daher gleich, wenn sich der Umfang oder das Erstattungssystem für eine bestehende Aufgabe so verändern, dass damit Einfluss auf die Wahrnehmung der Aufgabe genommen wird.

4. Gleiches gilt, wenn der Gesetzgeber bestehende Kostendeckungsmöglichkeiten aufhebt: nach dem Sinn und Zweck des Konnexitätsprinzips macht es keinen Unterschied, ob eine kostenverursachende Sachaufgabe übertragen wird oder allein die Finanzierungslast für eine Aufgabe verbleibt.

5. Die Aufgabe der Trägerschaft der Straßenbaulast ist eine konnexitätsrelevante Pflichtaufgabe zur Erfüllung in eigener Verantwortung, die das Land den Kommunen übertragen hat.

6. Mit der Streichung der Stellplatzpflicht für Wohngebäude würde eine Vorschrift, die sich auf die Übertragung und Ausformung der Trägerschaft der Straßenbaulast bezieht, geändert, wodurch das Konnexitätsprinzip aktiviert wird. Denn hierdurch wird – zu Lasten der Kommunen – Einfluss auf die Wahrnehmung der Aufgabe genommen, weil die Aufgabenträger in Folge der eintretenden Inanspruchnahme des öffentlichen Raums durch den ruhenden Verkehr mangels privater Stellplätze zum Handeln gezwungen sind. Sie müssten kostenträchtige Maßnahmen veranlassen, die aus ihrer Straßenbaulastträgerschaft und Pflicht zur Gefahrenabwehr folgen.

7. Durch den Wegfall der Ablösemöglichkeit verbleibt zudem eine höhere Finanzierungslast bei den Trägern der Straßenbaulast, weil damit Einnahmen ersatzlos gestrichen werden und ein Teil des Erstattungssystems für die Aufgabe wesentlich verändert wird. Es erfolgt eine Umverteilung der finanziellen Lasten zur Schaffung ausreichender Stellplätze und anderer Mobilitätsangebote von der Beteiligung Privater zur alleinigen Finanzierung durch die Kommunen. Auch dies löst Konnexität aus.

8. Damit steht fest, dass das Land seinen aus Art. 57 Abs. 4 LV folgenden Pflichten – die schon im Gesetzgebungsverfahren zu beachten sind – bisher nicht genügt hat, weil der Gesetzentwurf jedwede Kostenprognose und Auseinandersetzung mit den Einwänden der kommunalen Spitzenverbände vermissen lässt.

C. Rechtliche Würdigung

Kernfrage ist, ob und inwieweit die geplante Abschaffung der Stellplatzpflicht ein konnexitätsrelevanter Sachverhalt ist. Ausgangspunkt dafür ist zunächst der einfachgesetzliche Rahmen (unter **I.**) und der Entwurf zur Änderung der Bauordnung (unter **II.**). Es folgen die verfassungsrechtlichen Grundlagen des Konnexitätsprinzips (unter **III.**) und die Prüfung, ob und inwieweit die geplante Abschaffung der Stellplatzpflicht ein Anwendungsfall des Konnexitätsprinzips ist (unter **IV.**). Die Ausführungen schließen mit Erwägungen zum etwaigen verfassungsprozessualen Vorgehen, wenn und soweit die Bauordnung wie geplant geändert werden sollte (unter **V.**), sowie weiteren Anmerkungen (unter **VI.**).

I. Einfachgesetzlicher Rahmen

Der einfachgesetzliche Rahmen stellt sich – soweit hier relevant – wie folgt dar:

1. § 47 NBauO und örtliche Bauvorschriften

Bisher regelt § 47 NBauO die verpflichtende Schaffung erforderlicher Einstellplätze für bauliche Anlagen – und damit vor allem für Wohngebäude –, die einen Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen erwarten lassen.

a) Die Vorschrift lautet auszugsweise:

§ 47 Notwendige Einstellplätze

(1) Für bauliche Anlagen, die einen Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen erwarten lassen, müssen Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, dass sie die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzerinnen und Benutzer und der Besucherinnen und Besucher der Anlagen aufnehmen können; wird die erforderliche Anzahl der Einstellplätze durch eine örtliche Bauvorschrift festgelegt, so ist diese Festlegung maßgeblich (notwendige Einstellplätze). (...)

(5) Auf Verlangen der Bauherrin oder des Bauherrn wird zugelassen, dass die Pflicht zur Herstellung der notwendigen Einstellplätze, ausgenommen die Einstellplätze nach § 49, durch die Pflicht zur Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde ersetzt wird, soweit die Gemeinde dies durch Satzung bestimmt oder im Einzelfall zugestimmt hat

(6) Der Geldbetrag nach Absatz 5 ist nach dem Vorteil zu bemessen, der der Bauherrin oder dem Bauherrn oder den nach § 56 Verantwortlichen daraus erwächst, dass sie oder er die Einstellplätze nicht herzustellen braucht. 2Die Gemeinde kann den Geldbetrag durch Satzung für das Gemeindegebiet oder Teile des Gemeindegebietes einheitlich festsetzen und dabei auch andere Maßstäbe wie die durchschnittlichen örtlichen Herstellungskosten von Parkplätzen oder Parkhäusern zugrunde legen.

(7) Die Gemeinde hat den Geldbetrag nach Absatz 5 zu verwenden für

1. Parkplätze, Stellplätze oder Garagen

2. Anlagen und Einrichtungen für den öffentlichen Personennahverkehr,

3. a) Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern,

b) Fahrradwege oder

c) sonstige Anlagen und Einrichtungen,

die den Bedarf an Einstellplätzen verringern.

b) Regelmäßig werden auf Grundlage des § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO Einzelheiten durch eine örtliche Bauvorschrift von den Kommunen geregelt; darunter die jeweils notwendige Anzahl von Einstellplätzen je Nutzungsform und -größe, aber auch Möglichkeiten der finanziellen Ablösung von Einstellplätzen, die bereits § 47 Abs. 5 NBauO ausdrücklich vorsieht. Durch solche finanziellen Ablösen werden die Kommunen in die Lage versetzt, entweder die erforderlichen Stellplätze, ohne eigene finanzielle Belastung, im öffentlichen Straßenraum zu schaffen

oder hierüber die Bauherren oder Bauträger finanziell an Mobilitätskonzepten (z. B. CarSharing, Quartiersgaragen, Fahrradgaragen oder ÖPNV) zu beteiligen. Hierdurch wird zugleich die sogenannte Verkehrswende vorangetrieben, weil die Gelder aus den Ablösen gemäß § 47 Abs. 7 NBauO zweckgebunden sind.

2. Regelungszweck der Stellplatzpflicht

Mit § 47 NBauO hat der Landesgesetzgeber demnach einen bestimmten Stellplatzbedarf als normativ notwendig erkannt, weil er durch bauliche Anlagen zu Wohnzwecken üblicherweise hervorgerufen wird. Ziel solcher Stellplatzverpflichtungen ist es, den ruhenden Verkehr von dem öffentlichen Straßenraum fernzuhalten (OVG Lüneburg, B. v. 21.12.2010 – 1 LA 274/09, juris Rn. 32).

a) Insoweit ist auch in der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung anerkannt, dass Normzweck von Vorschriften, die Pflichten zur Schaffung von Stellplätzen vorsehen, ist, den öffentlichen Verkehrsraum von den abzustellenden Fahrzeugen der Benutzer und Besucher einer baulichen Anlage zu entlasten (OVG Münster, BeckRS 2010, 50146 Rn. 39; OVG Greifswald, BeckRS 2012, 53825).

b) Stellplätze und Garagen sollen deshalb möglichst nah an öffentliche Verkehrsflächen herangebaut werden, um kein Störpotenzial in Ruhezonen hineinzutragen, in denen bislang keine Fahrzeugbewegungen stattfanden (OVG Lüneburg, BeckRS 2017, 130286 Rn. 6). Die in § 47 Abs. 1 NBauO vorgesehene Bedarfsprüfung bringt zudem das öffentliche Interesse, eine Überfüllung des öffentlichen Parkraums zu verhindern, mit dem Eigentümerinteresse an der freien Nutzung privater Grundstücke in Ausgleich (OVG Lüneburg, BeckRS 2017, 130286 Rn. 10). Insoweit wohnt der Stellplatzpflicht der Gedanke des Verursacherprinzips und der Sozialpflichtigkeit des Eigentums inne.

c) Die Nutzung der Straßen für den ruhenden Verkehr im Sinne einer gemeingebräuchlichen Nutzung können die Kommunen grundsätzlich nicht unterbinden. Die Regelung des ruhenden Verkehrs ist Teil des vom Bundesgesetzgeber abschließend geregelten Straßenverkehrsrechts. In dessen Rahmen, der den Kommunen nur eingeschränkte Möglichkeiten für Beschränkungen, etwa bei geregelten Halteverboten im Einzelfall, gibt, ist das Parken danach zulässig (zum Ganzen *Sauthoff*, Öffentliche Straßen, 2. Aufl., 2010, Rn. 294).

Zur Aufnahme dieses ruhenden Verkehrs dienen neben den privaten Einstellplätzen die öffentlichen Parkflächen (z. B. Parkstreifen, Parkplätze, Parkhäuser). Ihre Herstellung ist nach dem geltenden Straßenrecht Aufgabe der Straßenbaulastträger, mithin der Kommunen (*Wiechert/Tepperwien*, in: Große-Suchdorf, NBauO, 10. Aufl., 2020, § 47 Rn. 11).

d) Zugleich steht fest, dass § 47 NBauO die Vorschrift des § 3 Abs. 1 NBauO konkretisiert, wonach Bauwerke die öffentliche Sicherheit und somit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen dürfen (*Wiechert/Tepperwien*, in: Große-Suchdorf, NBauO, 10. Aufl., 2020, § 47 Rn. 6). Schließlich dienen öffentliche Straßen zuerst dem fließenden Verkehr, den der Straßenbaulastträger abzusichern hat (vgl. *Wiechert/Tepperwien*, in: Große-Suchdorf, NBauO, 10. Aufl., 2020, § 47 Rn. 6).

3. Straßenbaulastträgerschaft

Damit ist wiederholt das Stichwort der Straßenbaulastträgerschaft angesprochen, dem in diesem Zusammenhang eine maßgebliche Bedeutung zukommt.

a) § 9 Abs. 1 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) fasst die Aufgaben des Trägers der Straßenbaulast wie folgt zusammen:

> **Die Straßenbaulast umfasst alle mit dem Bau und der Unterhaltung der Straßen zusammenhängenden Aufgaben. Die Träger der Straßenbaulast haben nach ihrer Leistungsfähigkeit die Straßen so zu bauen, zu unterhalten, zu erweitern oder sonst zu verbessern, dass sie dem regelmäßigen Verkehrsbedürfnis genügen. Soweit sie hierzu außer Stande sind, haben die Straßenbaubehörden auf den nicht verkehrssicheren Zustand, vorbehaltlich anderer Anordnungen der Straßenverkehrsbehörden, durch Verkehrszeichen hinzuweisen.**

Im Anschluss daran bestimmt § 43 NStrG die Träger der Straßenbaulast für Landes- und Kreisstraßen, wobei den Kommunen – ohne hier auf Einzelheiten einzugehen – in einer Vielzahl von Fällen die Straßenbaulastträgerschaft zugewiesen wird.

b) Die Straßenbaulast ist hierbei Teil der Daseinsvorsorge und eine pflichtige Sachaufgabe der öffentlichen Hand (*Herber*, in: Kodal, Handbuch Straßenrecht, 8. Aufl., 2021, 12. Kapitel Rn. 3 und 4). Sie umfasst alle mit dem Bau und der Unterhaltung einer Straße zusammenhängenden Aufgaben: Planung, Neubau, Verlegung, Verbesserung, Erneuerung sowie Instandhaltung und -setzung. Die dafür entstehenden und damit verbundenen Kosten fallen dem Straßenbaulastträger zur Last. Er ist danach verpflichtet, die Straße in einem dem regelmäßigen Verkehrsbedürfnis genügenden Zustand zu bauen, zu unterhalten, zu erweitern oder sonst zu verbessern.

Die Straßenbaulast zielt darauf ab, einen möglichst verkehrssicheren Zustand bezogen auf die jeweiligen bestimmungsgemäßen Benutzer der Straße zu gewährleisten und dadurch Gefahren für die Verkehrssicherheit zu vermeiden (statt vieler *Hengst*, in: PdK NW L-12, StrWG NRW, § 9 Ziff. 2.2).

c) Der Umfang der Straßenbaulast steht jedoch nicht für alle Zeiten fest, sondern richtet sich nach den jeweiligen tatsächlichen Verhältnissen. Der Straßenbaulastträger hat deshalb alles zu veranlassen, was zur Ermöglichung der ordnungsgemäßen Ausübung des Gemeingebrauchs an einer Straße erforderlich ist.

Zeigen sich Veränderungen, der ein dem entsprechendes Tätigwerden des Straßenbaulastträgers erforderlich machen, muss er darauf etwa durch bauliche Maßnahmen reagieren, um den Erfordernissen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung zu genügen (zum Ganzen statt vieler *Edhofer*, in: PdK Bay L-12, BayStrWG, Art. 9 Ziff. 3).

4. Verkehrssicherungspflicht

Daneben regelt § 10 NStrG:

> **(1) Der Bau und die Unterhaltung der öffentlichen Straßen einschließlich der Bundesfernstraßen sowie die Überwachung ihrer Verkehrssicherheit obliegen den Organen und Bediensteten der damit befassten Körperschaften als Amtspflichten in Ausübung öffentlicher Gewalt.**
>
> **(2) Die Träger der Straßenbaulast haben dafür einzustehen, dass ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.**

Hiermit spricht die Vorschrift die Verkehrssicherungspflicht an, deren Erfüllung der Landesgesetzgeber den Träger der Straßenbaulast als hoheitliche Aufgabe übertragen hat (*Sauthoff*, Öffentliche Straßen, 2. Aufl., 2010, Rn. 1007; *Hengst*, in: PdK NW L-12, StrWG NRW, § 9 Ziff. 2.3).

a) Inhalt und Ziel der Verkehrssicherungspflicht ist es, die öffentlichen Straßen möglichst gefahrlos zu erhalten und im Rahmen des zumutbaren alles zu tun, um Gefahren, die Verkehrsteilnehmern aus einem nicht ordnungsgemäßen Zustand drohen könnten, abzuwehren (BGH, NJW 1968, 443; vgl. OLG Celle, BeckRS 1997, 15678). Angesprochen ist somit das Tätigkeitsfeld der Gefahrabwehr, weil die Leichtigkeit des Verkehrs Ziel der Verkehrssicherungspflicht ist (OLG Hamm, NZV 2001, 379). Insoweit schließt die Verkehrssicherungspflicht auch den naheliegenden Fehlgebrauch Dritter mit ein (OLG Koblenz, Urt. v.

05.03.2014 – 5 U 1090/13, juris; *Hengst*, in: PdK NW L-12, StrWG NRW, § 9 Ziff. 2.3).

b) Maßnahmen zur Verkehrssicherungspflicht, zu denen der Straßenbaulastträger verpflichtet ist, können vor allem baulicher Art sein (*Sauthoff*, Öffentliche Straßen, 2. Aufl., 2010, Rn. 1007). Daneben können Verkehrsbeschilderungen und verkehrsregelnden Maßnahmen notwendig sein (vgl. *Bitterwolf*, in: PdK RhPf L-12, LStrG, § 11 Ziff. 1.3.3.3).

II. Gesetzentwurf der Landesregierung und Stellungnahme der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände

Der Gesetzentwurf der Landesregierung zur Änderung der NBauO vom 10.04.2024 (LT-Drs. 19/3975) sieht in Abkehr von der bisherigen – bewährten – Rechtslage vor, die Pflicht zur Schaffung von Einstellplätzen für Wohngebäude zu streichen.

1. Änderung des § 47 NBauO

Wohngebäude sollen künftig ausdrücklich aus dem Anwendungsbereich des § 47 Abs. 1 Satz 1 NBauO ausgeschlossen werden (LT-Drs. 19/3975, S. 2). Kernanliegen des Gesetzentwurfs, mit dem etliche Vorschriften der NBauO geändert werden sollen, ist die Erleichterung von Baumaßnahmen, vor allem für den Wohnungsbau (LT-Drs. 19/3975, S. 10 f.). Die vorgeschlagenen Änderungen sollen sich positiv auf die Baukosten und somit auch auf die Bezahlbarkeit von Wohnungen auswirken (LT-Drs. 19/3975, S. 11). Die Aufhebung der Pflicht, bei der Errichtung von Wohnungen für die notwendige Zahl von Einstellplätzen zu sorgen solle ebenso einen Beitrag dazu leisten, die Baukosten für Wohngebäude zu senken (LT-Drs. 19/3975, S. 22).

2. Stellungnahme der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände

Zum gleichlautenden Referentenentwurf hat die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Niedersachsens bereits am 30.01.2024 Stellung genommen.

a) Die Abschaffung der Stellplatzpflicht für Wohnbauvorhaben sei aus Sicht der Spitzenverbände unverständlich und inakzeptabel. Die Anzahl Kraftfahrzeuge nahm in den vergangenen Jahren zu, eine rückläufige Tendenzen sowie eine Abkehr vom motorisierten Individualverkehr seien nicht in Sicht. Vielmehr sei der Individualverkehr in weiten Teilen Niedersachsens, vor allem in den ländlichen Regionen, unverzichtbar. Die bisherige Rechtslage sei flexibel genug, um nach den örtlichen Erfordernissen zu handeln und in Ballungsräumen die Stellplatzpflicht sogar auf Null zu setzen, was in der Praxis auch geschehe (S. 2-3).

b) Mit der gänzlichen Streichung der Verpflichtung werde jede lageangepasste Regelung unmöglich. In der Folge würde verstärkt der öffentliche Raum für den ruhenden Verkehr in Anspruch genommen. Es bestünde die Gefahr, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs eingeschränkt werde, das Vorhalten von Parkplätzen nur noch gegen höhere Kosten erfolge und die Mitwirkung (-spflicht) der privaten Bauherrn an alternativen Mobilitätsformen entfalle. Es sei mit einer stärkeren Behinderung von Feuerwehr und Rettungskräften zu rechnen; die Unfallhäufigkeit werde durch ungeeignete Abstellorte zunehmen. Auch die Abfallentsorgung sowie die Straßenreinigung würden beeinträchtigt. Daneben könne die Entwässerung ebenfalls beeinträchtigt werden, wenn Randstreifen beparkt würden (S. 3).

c) Folgerichtig müssten die Kommunen als Straßenbaulastträger mehr Parkraum im öffentlichen Raum und für die zunehmende Anzahl an Elektrofahrzeugen die erforderliche Ladeinfrastruktur schaffen. Zugleich steige der Regelungsbedarf

für Parkverbote im öffentlichen Raum, wodurch auch ein verstärktes Vorgehen gegen falsch parkende Fahrzeuge, etwa durch Kontrollen, notwendig werde. Im Ergebnis würden private Bauherren auf Kosten der Kommunen entlastet, wobei zu bezweifeln sei, dass hierdurch tatsächlich spürbare Auswirkungen auf bezahlbare Wohnungen entstehen (S. 4).

d) Hierin liege ein nicht gerechtfertigter Eingriff in die kommunale Planungshoheit, weil der ruhende Verkehr in einer Vielzahl bebauter Quartiere und kleineren Straßen und Wegen in den öffentlichen Raum verlagert würde, worauf die bisherige Infrastruktur nicht ausgelegt sei. Dies mache bereits in der Planung breitere Fahrbahnen und Parkbuchten notwendig; wirke sich zugleich negativ auf die Erschließungskosten aus.

Für die Kommunen entfalle ferner die Möglichkeit, durch finanzielle Ablösen, die schon bisher zweckentsprechend zu nutzen waren, den Ausbau der Infrastruktur – auch Maßnahmen für den Fußgänger- und Fahrradverkehr oder den ÖPNV – zu finanzieren. Hierdurch würden nach äußerst vorsichtigen Schätzungen der Spitzenverbände den Kommunen mehr als 75 Millionen Euro entzogen (S. 4-5).

e) All dies führe dazu, dass ein konnexitätsrelevanter Sachverhalt vorliege, da den Kommunen erhebliche Einnahmen ersatzlos entzogen würden. Des Weiteren hätten die Kommunen als Träger der Straßenbaulast die Straßen so zu bauen, zu unterhalten, zu erweitern und sonst zu verbessern, dass sie den regelmäßigen Verkehrsbedürfnis genüge. Hierunter falle auch die Schaffung von erforderlichen Stellplätzen. Das Land sei deshalb in der Pflicht, konkret darzulegen, welche Mehraufwand für die Kommunen zu rechnen ist (S. 5-6).

3. Gesetzentwurf der Landesregierung

Mit diesen gewichtigen Einwänden setzt sich der Gesetzentwurf der Landesregierung nicht substantiell auseinander. Hierin heißt es nur lapidar, dass die kommunalen Spitzenverbände auf Einnahmeverluste hingewiesen hätten (LT-Drs. 19/3975, S. 12) und diese Sichtweise ihre Berechtigung habe. Es bleibe aber richtig, die gesetzliche Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen in Bezug auf Wohnraum zur Reduzierung von Kosten beim Wohnungsbau abzuschaffen. Ob und inwieweit den Kommunen eine gesetzliche Ermächtigung zur Schaffung von örtlichen Bauvorschriften zur Regelung von Einstellplätzen für Wohnungen eröffnet werden sollte, sei eine Frage, die einer parlamentarischen Entscheidung bedürfe (zum Ganzen LT-Drs. 19/3975, S. 24).

III. Grundlagen des Konnexitätsprinzips in Art. 57 Abs. 4 LV

Der vorstehende Sachverhalt lenkt den Blick auf die Grundlagen des verfassungsrechtlichen Konnexitätsprinzips in Art. 57 Abs. 4 LV.

1. Art. 57 Abs. 4 LV

Die Landesverfassung enthält in Art. 57 Abs. 4 ein ausdifferenziert geregeltes striktes Konnexitätsprinzip:

> **Den Gemeinden und Landkreisen und den sonstigen kommunalen Körperschaften können durch Gesetz oder aufgrund eines Gesetzes durch Verordnung Pflichtaufgaben zur Erfüllung in eigener Verantwortung zugewiesen werden und staatliche Aufgaben zur Erfüllung nach Weisung übertragen werden. Für die durch Vorschriften nach Satz 1 verursachten erheblichen und notwendigen Kosten ist unverzüglich durch Gesetz der entsprechende finanzielle Ausgleich zu regeln. Soweit sich aus einer Änderung der Vorschriften nach Satz 1 erhebliche Erhöhungen der Kosten ergeben, ist der finanzielle Ausgleich entsprechend anzupassen; im Fall einer Verringerung der Kosten kann er angepasst**

werden. Der finanzielle Ausgleich für Vorschriften nach Satz 1, die vor dem 1. Januar 2006 erlassen worden sind, richtet sich nach dem bisher geltenden Recht; für den Fall einer Aufgabenverlagerung gilt Satz 3 uneingeschränkt, im Übrigen mit der Maßgabe, dass eine Anpassung im Fall der Verringerung der Kosten nicht erfolgt. Satz 1 gilt entsprechend, soweit sonstigen öffentlich-rechtlichen Körperschaften Aufgaben zugewiesen oder übertragen werden, wenn unverzüglich Bestimmungen über die Deckung der Kosten getroffen werden.

2. Rechtsprechung des Staatsgerichtshofs

Grund, Umfang und Reichweite der Verfassungsbestimmung – in ihren veränderten Fassungen – hat der Staatsgerichtshof in seiner Rechtsprechung in Teilen näher ausgeformt:

a) Die Kommunen sind zur Erfüllung ihrer Aufgaben auf eine hinreichende Finanzausstattung angewiesen, weil ihre eigenen Einnahmen nicht ausreichen, um den Finanzbedarf zu decken. Hier setzt der kommunale Finanzausgleich an, den die Finanzverfassung des Grundgesetzes in Art. 106 Abs. 7 GG voraussetzt und den die Landesverfassung in Art. 58 normiert. Zugleich übt das Land Einfluss auf die kommunalen Finanzen durch die Zuweisung neuer oder die Veränderung bestehender kommunaler Aufgaben aus (zum Ganzen Nds. StGH, Urt. v. 15.08.1995 – 2/93 u. a., juris Rn. 2-5).

b) Eine wichtige Ausprägung der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie nach Art. 57, 58 LV ist daher die kommunale Finanzhoheit (Nds. StGH, Urt. v. 15.08.1995 – 2/93 u. a., juris Rn. 83-84). Sie wird in der Niedersächsischen Verfassung durch den allgemeinen Finanzausgleich in Art. 58 und das Konnexitätsprinzip in Art. 57 Abs. 4 angesprochen (Nds. StGH, Urt. v. 15.08.1995 – 2/93 u. a., juris Rn. 87).

c) Durch das Konnexitätsprinzip soll eine Aushöhlung der kommunalen Selbstverwaltung dadurch verhindert werden, dass das Land nicht beliebig zulasten der

Kommunen Aufgaben verschieben können soll, ohne für deren Finanzierung zu sorgen. Der Landesgesetzgeber soll sich bei jeder Aufgabenübertragung bewusst machen, dass damit die Kommunen finanziell belastet werden. Er ist deshalb verfassungsrechtlich verpflichtet, Bestimmungen über die Deckung der Kosten zu treffen, die erkennbar und nachprüfbar sein müssen (zum Ganzen Nds. StGH, Urt. v. 15.08.1995 – 2/93 u. a., juris Rn. 89).

Dem Konnexitätsprinzip wohnt insoweit eine Schutzfunktion inne (Nds. StGH, Urt. v. 25.11.1997 – 14/95 u. a., juris Rn. 89). Anknüpfungspunkt für die Anwendbarkeit des Konnexitätsprinzips ist stets eine Übertragung von Aufgaben durch das Land auf die Kommunen.

d) Die Finanzierung der Aufgaben im übertragenen Wirkungskreis, also die Erfüllung staatlicher, d. h. über ihr Gebiet hinausgreifender, der Sache nach vom Land wahrzunehmender Aufgaben durch die Kommunen, wird von Art. 57 Abs. 4 LV geregelt (Nds. StGH, Urt. v. 25.11.1997 – 14/95 u. a., juris Rn. 89 bezogen auf die alte Verfassungsrechtslage). Dafür verlangt die Verfassungsbestimmung, dass die zu finanzierende Aufgabe durch das Land auf die Kommunen gesetzlich übertragen wird (Nds. StGH, Urt. v. 25.11.1997 – 14/95 u. a., juris Rn. 90).

e) Art. 57 Abs. 4 LV setzt dabei aber nicht voraus, dass für jede einzelne übertragene Aufgabe die jeweils entstehenden und nach Einzelfallprüfung erforderlichen Kosten gesondert zu berechnen wären. Vielmehr kommt dem Landesgesetzgeber ein Gestaltungsspielraum zu, wonach er auch pauschalieren und die erforderliche Kostenerstattung im allgemeinen Finanzausgleichsgesetz regeln darf (Nds. StGH, Urt. v. 15.08.1995 – 2/93 u. a., juris Rn. 93-94, 97). Erfasst sind jedenfalls Kosten der Verwaltungstätigkeit, Personal- und Sachkosten (Nds. StGH, Urt. v. 15.08.1995 – 2/93 u. a., juris Rn. 95).

f) Im Ergebnis verlangt Art. 57 Abs. 4 LV vom Landesgesetzgeber allerdings eine Kostenanalyse (vgl. Nds. StGH, Urt. v. 25.11.1997 – 14/95 u. a., juris Rn. 99) bzw. nachvollziehbare Kostenermittlung (Nds. StGH, Urt. v. 16.05.2001 – 1/00 u. a., juris Rn. 119), was auch im Wortlaut des Absatzes 4 Satz 3 mittelbar zum Ausdruck kommt.

aa) Folglich bedarf die gesetzgeberische Entscheidung einer plausiblen und nachvollziehbaren Begründung in den Gesetzesmaterialien, wobei die Kostenprognose transparent zu machen ist (Nds. StGH, Urt. v. 29.04.2013 – 2/12, juris Rn. 74 m. w. N.).

bb) Die auf die Zukunft gerichtete Kostenprognose verlangt vom Gesetzgeber eine auf vernünftigen Erwägungen beruhende Schätzung, für die er über einen Prognosespielraum verfügt. Erforderlich ist aber jedenfalls eine gründliche gesetzgeberische Befassung mit den tatsächlichen Grundlagen der Prognoseentscheidung unter Ausschöpfung der zugänglichen Erkenntnisquellen bei Berücksichtigung der Verhältnisse vor Ort. Dies setzt voraus, dass der Gesetzgeber die ihm zugänglichen Erkenntnisquellen situationsgerecht ausgeschöpft und die voraussichtlichen Auswirkungen der Regelung so zuverlässig wie angesichts der Komplexität des jeweils zu regelnden Sachverhalts nur möglich abgeschätzt hat (zum Ganzen LVerfG M-V, NordÖR 2022, 68 [70]).

cc) Diese konnexitätsrechtlichen Anforderungen sind bereits im Stadium des Gesetzentwurfs einzuhalten (*Engelken*, Das Konnexitätsprinzip im Landesverfassungsrecht, 2. Aufl., 2012, Rn. 11; *Trips*, NVwZ 2015, 102 [107]).

3. Verfassungsänderung des Jahres 2006

Der heutige Art. 57 Abs. 4 LV ist durch das Gesetz zur Änderung der Niedersächsischen Verfassung vom 27.01.2006 (GVBl., S. 58) geschaffen worden und verpflichtet den Gesetzgeber, bei der Statuierung von Pflichtaufgaben auch im eigenen Wirkungskreis stets eine Regelung über den finanziellen Ausgleich zu treffen. Dies gilt jedoch nur für Pflichtaufgaben, die nach dem 01.01.2006 zugewiesen werden; für Pflichtaufgaben, die davor übertragen worden sind, findet grundsätzlich Art. 58 LV Anwendung (zum Ganzen Nds. StGH, Urt. v. 29.04.2013 – 2/12, juris Rn. 59).

a) Hierdurch ist die Regelung zur Finanzierung von Pflichtaufgaben des eigenen Wirkungskreises von Art. 58 in Art. 57 LV verlagert worden. Dadurch kommt es für Aufgabenverlagerungen ab dem 01.01.2006 nicht mehr auf die Aufgabenqualität an. Ziel der Verfassungsänderung war es, den Kommunen einen verbesserten Schutz vor finanziellen Mehrbelastungen durch Verankerung eines strikten Konnexitätsprinzips zu gewähren. Dieses erfüllt eine Schutz- und Präventivfunktion (LT-Drs. 15/2517, S. 2).

b) Voraussetzung für den finanziellen Ausgleich ist aber die Erheblichkeit der durch die Aufgabenübertragung verursachten Kosten. Für die Frage der Erheblichkeit ist die Aufgabenwahrnehmung vor Ort entscheidend, mithin die Höhe der Kostenänderung im Verhältnis zum Gesamtaufwand der jeweiligen Aufgabe. Zudem erfasst Art. 57 Abs. 4 Satz 2 LV auch die Fälle, in denen die tatsächliche Kostenentwicklung nicht der gesetzgeberischen Prognoseentscheidung entspricht, sodass in diesen Fällen der finanzielle Ausgleich anzupassen ist (zum Ganzen LT-Drs. 15/2517, S. 2). Dasselbe gilt, soweit Änderungen an einer bereits übertragenen Aufgabe vorgenommen werden, die eine finanzielle Mehrbelastung mit sich bringen (vgl. LT-Drs. 15/2517, S. 3).

4. Rechtsprechung anderer Landesverfassungsgerichte

Weil zum strikten Konnexitätsprinzips weitergehende Rechtsprechung des Staatsgerichtshofs fehlt, ist auf die Grundsätze Bezug zu nehmen, die andere Landesverfassungsgerichte – und das Schrifttum – zu vergleichbaren Konnexitätsregelungen in den jeweiligen Landesverfassungen aufgestellt haben. Diese Grundsätze sind auf die Verfassungsrechtslage in Niedersachsen übertragbar und können als allgemein gültig betrachtet werden.

a) Durch das strikte Konnexitätsprinzip sollen die Kommunen vor finanziellen Belastungen, die durch Aufgabenübertragungen des Landes an sie entstehen, und eine damit einhergehende Verengung ihres Spielraums für freiwillige Selbstverwaltungsaufgaben geschützt werden (sogenannte Schutzfunktion, vgl. LVerfG Bbg, NVwZ-RR 1999, 90 [92]; *Trips*, NVwZ 2015, 102). Dem liegt zudem eine Zuordnungsfunktion nach dem Verursacherprinzip zugrunde (LVerfG Bbg, DÖV 2002, 522 [523]); vereinfacht gesagt: Wer bestellt, muss auch bezahlen (vgl. *Trips*, NVwZ 2015, 102).

b) Der Zuweisung einer (gänzlich neuen) Aufgabe steht es gleich, wenn sich der Umfang oder das Erstattungssystem für eine bestehende Aufgabe so verändern, dass damit Einfluss auf die Wahrnehmung der Aufgabe genommen wird (LVerfG Bbg, DÖV 2002, 522, 1. Leitsatz).

aa) Denn auch spätere Aufgabenänderungen und -erweiterungen (Standarderhöhungen) sind vom Anwendungsbereich des Konnexitätsprinzips erfasst (*Schröter*, KommJur 2022, 365 [366 m. w. N.]; *Engelken*, Das Konnexitätsprinzip im Landesverfassungsrecht, 2. Aufl., 2012, Rn. 36).

bb) Die Kostendeckung ist kein sich mit der (erstmaligen) Aufgabenübertragung erledigendes einmaliges Ereignis, sondern ein fortlaufender Prozess (LVerfG Bbg, LKV 1998, 195 [196]). Deswegen ist die Pflicht zum Kostenausgleich ebenfalls keine einmalige, sondern eine fortlaufende Pflicht und das Land zur Beobachtung und gegebenenfalls Nachbesserung der Kostenerstattung verpflichtet (*Schröter*, LKV 2022, 365 [368 m. w. N.]). Das kommt auch in Art. 57 Abs. 4 Satz 3 LV zum Ausdruck, wonach grundsätzlich eine Anpassungspflicht aus einer Aufgabenveränderung folgt.

c) Der Übertragung einer Aufgabe steht es ebenso gleich, wenn der Landesgesetzgeber bestehende Kostendeckungsregelungen aufhebt, weil nach dem Sinn und Zweck des Konnexitätsprinzips kein Unterschied besteht, ob der Kommune eine bestimmte kostenverursachende Sachaufgabe übertragen wird oder allein die Finanzierungslast für eine Aufgabe verbleibt (LVerfG M-V, BeckRS 2006, 20702).

aa) Hierdurch wird gleichfalls die Pflicht des Landesgesetzgebers ausgelöst, für eine andere Kostendeckungsregelung zu sorgen (*Henneke*, in: Henneke/Waldhoff, Handbuch Recht der Kommunalfinanzen, 2. Aufl., 2023, § 5 Rn. 96 m. w. N.). Zwar liegt in der Abschaffung einer Beitragsregelung oder sonstigen Kostendeckungsregelung oder Einnahmemöglichkeiten keine Übertragung einer neuen Aufgabe. Vielmehr bleibt die Aufgabe unverändert. Weil das Konnexitätsprinzip aber verhindern soll, dass die kommunale Selbstverwaltung durch vom Land übertragene Aufgaben ausgehöhlt wird, folgt aus der Finanzierungslast im Zusammenhang mit dem Schutzzweck des Konnexitätsprinzips dessen Anwendbarkeit (LVerfG LSA, NVwZ 2022, 142 [1543 Rn. 56]).

bb) Mit anderen Worten: die Änderung der Finanzierung einer bestehenden Aufgabe, etwa wenn den Kommunen eine bisher bestehende Möglichkeit der Finanzierung genommen wird, löst gleichfalls Konnexität aus (vgl. LVerfG M-V,

NordÖR 2022, 68; LVerfG LSA, NVwZ 2022, 1542 [1543 Rn. 55 ff.]). Denn den Kommunen wird damit das Recht genommen, beispielsweise Beiträge zur Finanzierung einer übertragenen Aufgabe zu verwenden (LVerfG LSA, NVwZ 2022, 1542 [1543 Rn. 57]).

d) Es ist daneben nicht notwendiger Bestandteil einer Aufgabenübertragung, dass sich das Land durch deren Übertragung an die Kommunen selbst entlastet (*Engelken*, Das Konnexitätsprinzip im Landesverfassungsrecht, 2. Aufl., 2012, Rn. 37). Denn etwa im Falle einer Neu- bzw. Anschlussregelung einer bereits vorher übertragenen Aufgabe wird zwar das Konnexitätsprinzip aktiviert, eine (erneute) Entlastung des Landes von dieser Aufgabe findet aber nicht statt (dazu *Engelken*, Das Konnexitätsprinzip im Landesverfassungsrecht, 2. Aufl., 2012, Rn. 40).

Der Begriff der Aufgabenübertragung ist folglich weit auszulegen, um dem Schutzzweck des Konnexitätsprinzip Geltung zu verschaffen (vgl. *Engelken*, Das Konnexitätsprinzip im Landesverfassungsrecht, 2. Aufl., 2012, Rn. 41).

IV. Konnexitätsrelevanz der geplanten Abschaffung der Pflicht zur Schaffung der notwendigen Einstellplätze für Wohngebäude

Ausgehend von vorstehendem Maßstab ist die geplante Abschaffung der Pflicht zur Schaffung der notwendigen Einstellplätze für Wohngebäude konnexitätsrelevant.

Im Einzelnen:

1. Aufgabe der unteren Bauaufsichtsbehörden ist nicht Anknüpfungspunkt

Anknüpfungspunkt für den aufgabenbezogenen Tatbestand des landesverfassungsrechtlichen Konnexitätsprinzips ist hier nicht die allgemeine Umsetzung der NBauO, die den unteren Bauaufsichtsbehörden – den Landkreises,

kreisfreien Städten und den großen selbständigen Städten – zugewiesen ist, § 57 Abs. 1 NBauO.

Die Frage der Einstellplätze ist zwar in der NBauO geregelt, betrifft aber im hier interessierenden Zusammenhang nicht unmittelbar die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörden. Denn diese prüfen und überwachen die Einhaltung der NBauO und des sonstigen, einschlägigen öffentlichen Rechts (§ 58 NBauO), wozu zwar die Einhaltung etwaiger Vorgaben für Stellplätze zählt. Die unteren Bauaufsichtsbehörden sind aber weder für die Schaffung von Stellplätzen noch für den Zustand einzelner Straßen verantwortlich. Diese Verantwortung trifft die Straßenbaulastträger.

2. Aufgabe der Trägerschaft der Straßenbaulast als übertragene Aufgabe

Rechtlicher Anknüpfungspunkt ist deshalb die Aufgabe der Trägerschaft der Straßenbaulast, die durch §§ 9, 43 NStrG in weiten Teilen – je nach betroffener Straße – den Kommunen durch Landesgesetz übertragen worden ist.

a) Es ist insoweit anerkannt, dass die Aufgabe der Trägerschaft der Straßenbaulast eine Aufgabe im Sinne des Konnexitätsprinzips ist, die grundlegend konnexitätsrelevant ist (*Engelken*, Das Konnexitätsprinzip im Landesverfassungsrecht, 2. Aufl., 2012, Rn. 16; *Trips*, NVwZ 2015, 102 [103]). Dies umfasst auch die Verkehrssicherungspflicht, die in Bezug auf öffentliche Straßen nicht jedermann wahrzunehmen hat, sondern die dem Straßenbaulastträger gesetzlich zufällt.

b) Zwar folgt die Trägerschaft der Straßenbaulast und die damit verbundenen Aufgaben für gemeindliche Straßen schon aus der Allzuständigkeit der Gemeinden für die Erledigung örtlicher Aufgaben (Art. 28 Abs. 2 GG). § 48 NStrG ist insoweit für Gemeindestraßen zunächst nicht konstitutiv. Diese Feststellung steht aber nicht im Widerspruch zu einer gesetzlichen Aufgabenübertragung des Landes:

aa) Zum einen überträgt § 43 Abs. 2 NStrG die Trägerschaft der Straßenbaulast für Ortsdurchfahrten von Landes- und Kreisstraßen, die der Sache nach in Trägerschaft des Landes oder des Kreises stehen müssten, konstitutiv auf die Kommunen. Zum anderen machen die durch Landesgesetz geregelten Anforderungen an die Straßenbaulast in den §§ 9 und 10 NStrG auch aus der Aufgabe der Trägerschaft der Straßenbaulast für gemeindliche Straßen eine pflichtige Aufgabe der Selbstverwaltung, weil das Land bestimmte Anforderungen an die Aufgabenerfüllung formuliert und insoweit eine Aufgabe übertragen hat (vgl. zum Ganzen statt vieler *Bitterwolf/de Boer*, in: PdK RhPf L-12, LStrG, § 14 Ziff. 1; *Schumacher*, in: PdK BW L-12, StrG, § 43 Ziff. 1; *Hoefer*, in: PdK SH L-12, StrWG, § 13 Rn. 1).

bb) Fest steht im Hinblick auf die gesetzliche Regelungstiefe der Aufgabe der Straßenbaulast zugleich, dass es sich hierbei um eine pflichtige Selbstverwaltungsaufgabe handelt, weil den Gemeinden ein Spielraum hinsichtlich der Art und Weise der Erledigung verbleibt (dazu *Gern/Brüning*, Deutsches Kommunalrecht, 4. Aufl., 2019, Rn. 273-274). Sie erfüllen die Aufgabe also in eigener Verantwortung und nicht nach Weisung. Art. 57 Abs. 4 Satz 1 LV ist damit zunächst erfüllt, weil eine davon umfasste Aufgabe, die das Land den Kommunen übertragen hat, vorliegt.

c) Auf den genauen Zeitpunkt der damit angesprochenen Aufgabenübertragung der Trägerschaft der Straßenbaulast als Pflichtaufgabe zu Erfüllung in eigener Verantwortung kommt es hier schon mit Blick auf die Historie und die Aufgabenart nicht an.

aa) Denn der Zeitpunkt der Aufgabenübertragung liegt jedenfalls vor der Neufassung des Art. 57 Abs. 4 LV im Jahre 2006. Wenn die Straßenbaulastträgerschaft eine pflichtige Selbstverwaltungsaufgabe, also eine Pflichtaufgabe zur Erfüllung in eigener Verantwortung im Sinne des Art. 57 Abs. 4 Satz 1 LV, ist, und die

Aufgabenübertragung spätestens durch das NStrG des Jahres 1963 – vermutlich aber durch andere, ältere Regelungen, was hier aber offenbleiben kann, bereits zuvor – erfolgt ist, wurde die Aufgabe jedenfalls vor dem 01.01.2006 übertragen.

bb) Erst seit dem 01.01.2006 findet das Konnexitätsprinzip aber auf Pflichtaufgaben zur Erfüllung in eigener Verantwortung (bzw. im eigenen Wirkungskreis) Anwendung (vgl. LT-Drs. 15/2517, S. 2-3). Zuvor fielen solche Aufgaben in den Anwendungsbereich des allgemeinen kommunalen Finanzausgleichs in Art. 58 LV. Weil die Aufgabe der Trägerschaft der Straßenbaulast dem Grunde nach keine (neue) Aufgabe ist, die den Kommunen nach dem 01.01.2006 übertragen worden ist, würde sich der finanzielle Ausgleich allein nach dem allgemeinen kommunalen Finanzausgleich des Art. 58 LV richten.

3. Konnexitätsrelevanz von „Altfällen"

Gemäß Art. 57 Abs. 4 Satz 4 1. Halbsatz LV richtet sich zwar der finanzielle Ausgleich für Vorschriften nach Satz 1, die vor dem 01.01.2006 erlassen worden sind – wie hier – nach dem bisher geltenden Recht, also Art. 58 LV. Unter den Voraussetzungen des Satzes 3 gilt dieser aber im Übrigen auch für die Fälle, die Art. 57 Abs. 4 Satz 4 1. Halbsatz LV anspricht.

a) Art. 57 Abs. 4 Satz 3 1. Halbsatz LV bestimmt, dass bei einer Änderung der Vorschriften nach Satz 1 – gemeint sind die Vorschriften, die eine Aufgabe übertragen und ausformen –, aus denen eine erhebliche Erhöhung der Kosten folgt, der finanzielle Ausgleich nach dem Konnexitätsprinzip entsprechend anzupassen ist (vgl. LT-Drs. 15/2517, S. 3).

b) Über Art. 57 Abs. 4 Satz 4 2. Halbsatz LV ist Satz 3 auch auf die sogenannten Altfälle anwendbar, also Aufgaben, die dem Grunde nach schon – wie hier – vor dem 01.01.2006 übertragen worden sind (LT-Drs. 15/2517, S. 3).

Der verfassungsändernde Gesetzgeber hat hierzu seinen Willen wörtlich wie folgt festgehalten (LT-Drs. 15/2517, S. 3):

> **„Es ist der ausdrückliche Wille des Gesetzgebers, Kostenvorteile durch Änderungen der Vorschriften bei vor der Verfassungsänderung bereits übertragenen Aufgaben den kommunalen Körperschaften zukommen zu lassen. Kostensteigerungen, die durch Änderung von Gesetzen oder Verordnungen entstehen, sollen aber erstattet werden. Nach der Regelung im zweiten Teil des zweiten Halbsatzes ist deshalb vorgesehen, dass eine Anpassung des finanziellen Ausgleichs im Fall einer Verringerung der Kosten nicht erfolgt, die in Satz 3 zweiter Halbsatz vorgesehene Ermessensentscheidung also nicht zum Tragen kommt. Anwendbar ist damit auch bei den Altfällen Satz 3 erster Halbsatz. Führt also eine Änderung von Vorschriften, die sich auf Altfälle beziehen, zu einer Erhöhung der Kosten, so ist der Gesetzgeber verpflichtet, den finanziellen Ausgleich anzupassen."**

4. Aufgabenänderung der Straßenbaulastträgerschaft durch Streichung der Stellplatzpflicht für Wohngebäude

Mit der Streichung der Stellplatzpflicht für Wohngebäude in der NBauO würde eine Vorschrift, die sich auf einen Altfall – nämlich die Übertragung und Ausformung der Trägerschaft der Straßenbaulast – bezieht, geändert, wodurch das Konnexitätsprinzip aktiviert wird.

Im Einzelnen:

a) Weil auch spätere Aufgabenänderungen oder -erweiterungen vom Anwendungsbereich des Konnexitätsprinzips erfasst sind, steht es der Zuweisung einer (neuen) Aufgabe im Sinne von Art. 57 Abs. 4 Satz 1 LV gleich, wenn sich der Umfang der Aufgabe oder ein Erstattungssystem verändert. Art. 57 Abs. 4 Satz

2 LV spricht konsequent alle Kosten an, die durch die übertragene Aufgabe verursacht werden.

b) Durch die Abschaffung der Stellplatzpflicht für private Bauherrn bei Wohngebäuden verändert sich der Umfang der Aufgabe der Trägerschaft der Straßenbaulast zulasten der Kommunen.

aa) Bisher ist es vor allem Aufgabe der privaten Bauherrn, die notwendigen Stellplätze für von ihnen errichtete Wohngebäude zu schaffen. Einzelheiten werden regelmäßig durch kommunale Bauvorschriften normiert. Hierdurch wird der öffentliche Verkehrsraum von einer übermäßigen Inanspruchnahme durch den ruhenden Verkehr bewahrt. Das ist gerade Ziel der Stellplatzpflicht und des bisherigen § 47 NBauO.

bb) Ausgehend von der feststehenden Erkenntnis, dass die Anzahl an Kraftfahrzeugen nicht ab-, sondern sogar zunimmt und auch der motorisierte Individualverkehr weiterhin eine maßgebliche Rolle – insbesondere in den ländlichen Regionen Niedersachsens – spielen wird, folgt allein aus der gesetzgeberischen Abschaffung der Stellplatzpflicht kein Bedarfsrückgang.

Mit der geplanten Gesetzesänderung sollen Wohngebäude entgegen jeder Bedarfsanalyse oder Statistik aus der Stellplatzpflicht herausgelöst werden. Dabei haben sich die Belastungen durch den ruhenden Verkehr fortlaufend und anhaltend vervielfacht (vgl. *Hermanns*, in: Spannowsky/Otto, BeckOK NBauO, 29. Edition, Stand: 01.11.2022, § 47 Einl.). Bereits dies ruft rechtliche Bedenken hervor und widerspricht der Konzeption des § 47 NBauO.

Es findet insoweit eine Verlagerung des Stellplatzproblems in den öffentlichen Raum statt. Dies ist eine Abkehr vom Verursacherprinzip und der Sozialpflichtigkeit des Eigentums nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 GG (dazu in diesem

Zusammenhang *Wiechert/Tepperwien*, in: Große-Suchdorf, NBauO, 10. Aufl., 2020, § 47 Rn. 6 m. w. N.) zulasten der Kommunen.

cc) Folge dessen ist es, dass der öffentliche Verkehrsraum deutlich stärker vom ruhenden Verkehr in Anspruch genommen würde, als dies bisher der Fall ist. Denn wenn die Bewohner von Wohngebäuden mit ihren Kraftfahrzeugen keinen zur Wohneinheit zugehörigen Stellplatz mehr haben, weil der Bauherr einen solchen nicht mehr schaffen muss, müssen dennoch die Fahrzeuge abgestellt werden. Dies geht dann nur noch – wenn nicht ein bereits bestehender öffentlicher Parkplatz in der Nähe ist – im öffentlichen Verkehrsraum. In vielen Fällen dürfte dies auch verkehrswidrig erfolgen.

dd) Um eine Überfüllung des öffentlichen Parkraums und damit einhergehende Gefahren für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs abzuwehren, wären die Kommunen als Straßenbaulastträger – auch im Rahmen ihrer Verkehrssicherungspflicht – zum Handeln verpflichtet. Schließlich ist die Herstellung von Flächen zur (straßen-) verkehrsgerechten Aufnahme des ruhenden Verkehrs eine Aufgabe des Straßenbaulastträgers.

Hieraus erwächst bei einen zunehmenden Bedarf an solchen Flächen die Pflicht der Kommunen, diese zu schaffen, da öffentliche Straßen dem fließenden Verkehr vorbehalten sind und Parkstreifen allein nicht ausreichen dürften. Weil der ruhende Verkehr Teil des Gemeingebrauchs ist, muss der Straßenbaulastträger eine solche Nutzung grundsätzlich – freilich in gewissen Grenzen – ermöglichen und wäre zum Handeln gezwungen.

ee) Andernfalls gingen von zugeparkten Straßen, Gehwegen und Seitenstreifen Gefahren aus. Durch die verstärkte Inanspruchnahme des öffentlichen Raums durch den ruhenden Verkehr ist mit Behinderungen von Rettungskräften, Ent- und Versorgern sowie häufigeren Unfällen zu rechnen. Die damit angesprochene

Aufgabe der bereichsspezifischen Gefahrenabwehr zwingt die Kommunen zum Handeln anlässlich der gesetzgeberischen Entscheidung. Denn zur Verkehrssicherungspflicht gehört die Beseitigung von Verkehrshindernissen zur Erhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs (*Herber*, in: Kodal, Handbuch Straßenrecht, 8. Aufl., 2021, 12. Kapitel Rn. 15).

Es widerspricht dabei dem Kerngedanken der Gefahrenabwehr, dass die Stellplatzpflicht für Private auf die öffentliche Hand zu deren Lasten verlagert wird. Schon daraus und aus dem dem Konnexitätsprinzip zugrunde liegenden Verursacherprinzip, folgt die Anwendbarkeit von Art. 57 Abs. 4 LV.

ff) Aus der Straßenbaulast folgt für die kommunalen Aufgabenträger danach die Pflicht, neben verkehrsregelnden Maßnahmen (Beschilderung, Kontrollen usw.) bauliche Maßnahmen zu ergreifen, weil Straßen – wenn nötig – so zu erweitern sind, dass sie dem – sich insoweit verändernden – Verkehrsbedürfnis genügen. Der Umfang der Straßenbaulast richtet sich nach den tatsächlichen Verhältnissen. Ändern sich diese Verhältnisse durch eine gesetzgeberische Entscheidung, muss der Straßenbaulastträger auf seine Kosten hierauf reagieren. Weil eine solche gesetzgeberische Entscheidung zugleich den Umfang und die Anforderungen an die Aufgabe der Straßenbaulastträgerschaft verändert, aktiviert dies das Konnexitätsprinzip.

gg) Gleichermaßen sind Schäden durch zusätzlich parkende Autos nicht ausgeschlossen, wodurch schon im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht Instandhaltungsmaßnahmen notwendig würden. Die Aufwendungen für die Straßenreinigung würden ebenfalls ansteigen. Daneben dürften Entwässerungseinrichtungen durch Beparken von Seiten- und Randstreifen derart beeinträchtigt werden, dass bauliche Reaktionen notwendig werden.

Nur durch aktives Handeln der Kommunen als Träger der Straßenbaulast könnten die Straßen in einem verkehrssicheren Zustand gehalten und dadurch

Gefahren abgewehrt werden. Selbst das verkehrswidrige Abstellen von Fahrzeugen als naheliegender Fehlgebrauch Dritter bezogen auf den Gemeingebrauch löst wegen der Verkehrssicherungspflicht Handlungspflichten des Baulastträgers aus. Denn hierauf ist angesichts der jahrzehntelangen Rechtslage in Niedersachsen zur Stellplatzpflicht die öffentliche Infrastruktur nicht ausgelegt.

hh) Sowohl verkehrsregelnde Maßnahmen und Verkehrsbeschilderungen (Sachkosten), bauliche Maßnahmen (Sachkosten) als auch dadurch notwendig werdende verstärkte Kontrollen (Personalkosten) verursachen im Vergleich zur jetzigen Rechtslage absehbar höhere Kosten des Straßenbaulastträgers bei der Erfüllung dieser Aufgabe.

Im Hinblick auf eine dann geänderte Rechtslage würde die Planung neuer Straßen unmittelbar beeinflusst, die von Beginn an ausreichende Parkflächen bzw. eine ausreichende Breite haben müssten, wodurch die Baukosten insgesamt steigen. Nur ergänzend ist auf die für Elektrofahrzeuge notwendige und kostenintensive Ladeinfrastruktur hinzuweisen, die auch im öffentlichen Raum vorgehalten werden müsste.

Dadurch würden denklogisch dem jeweiligen kommunalen Haushalt Finanzmittel entzogen, die nicht mehr für andere – vor allem freiwillige Selbstverwaltungsaufgaben – zur Verfügung stehen. Wenn damit kommunale Spielräume verkürzt werden, gebieten Sinn und Zweck des Art. 57 Abs. 4 LV die Anwendung des Konnexitätsprinzips, um die kommunale Selbstverwaltung in Ausprägung der kommunalen Finanzhoheit effektiv zu schützen.

c) Ein weiterer wesentlicher Aspekt tritt hinzu:

Durch die Streichung der Stellplatzpflicht für Wohngebäude entfällt für die Kommunen zugleich die Möglichkeit, durch finanzielle Ablösen der privaten Bauherrn Aufgaben der Straßenbaulast (Ausbau von Straßen, Parkflächen und Geh- sowie

Radwegen) oder den sonstigen Ausbau der Infrastruktur – etwa im öffentlichen Nahverkehr – zu finanzieren. Hierdurch werden den Kommunen in konnexitätsrelevanter Weise Einnahmen ersatzlos entzogen.

aa) Durch die bisherige gesetzliche Zweckbindung solcher Ablösen steht fest, dass diese von den Straßenbaulastträgern für eben diese Aufgabe verwendet werden (müssen). Soweit also private Bauherren nach geltender Rechtslage keine Stellplätze errichten wollen oder können und sie deshalb der Kommune eine finanzielle Ablöse zahlen (dürfen), kann diese unter Verwendung der Ablöse auf den dadurch steigenden Bedarf des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Verkehrsraum reagieren.

Die Möglichkeit der Ablöse ist damit Teil des Erstattungssystems für die Aufgabe der Straßenbaulastträgerschaft. Das ist wegen der Zweckbindung der Ablösezahlungen in § 47 Abs. 6 NBauO gesetzgeberisch gewollt und beabsichtigt.

bb) Dasselbe gilt im Hinblick auf den öffentlichen Personennahverkehr:

Nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 NNVG sind grundsätzlich die Landkreise und kreisfreien Städte Aufgabenträger des öffentlichen Nahverkehrs. Durch den Bau von Wohngebäuden steigt der Bedarf – vor allem in dicht besiedelten Regionen – nach einem ausreichenden Angebot im Nahverkehr. Es ist gängige Praxis, dass die betroffenen Kommunen auf die Schaffung von Stellplätzen bei der Errichtung von (größeren) Wohngebäuden in zentralen Lagen (teilweise) verzichten und mithilfe der Ablösesummen den Ausbau des Nahverkehrs finanzieren.

Die Ablösesummen sind insoweit Teil des Erstattungssystems für die Aufgabe des öffentlichen Personennahverkehrs, die das Land den Kommunen ebenfalls übertragen hat. Das ist wegen der Zweckbindung der Ablösen in § 47 Abs. 6 NBauO gesetzgeberisch gewollt und beabsichtigt.

cc) Weil es der Zuweisung einer neuen oder Veränderung einer bestehenden Aufgabe gleichsteht, wenn das Erstattungssystem so verändert wird, dass damit Einfluss auf die Wahrnehmung der Aufgabe genommen wird, löst auch dies das Konnexitätsprinzip aus.

Der Fall ist mit den von anderen Landesverfassungsgerichten bereits entschiedenen Konstellationen der Aufhebung einer Rechtsgrundlage zur Erhebung von Beiträgen für den Straßenausbau vergleichbar. Durch den Wegfall der Ablösemöglichkeit verbleibt absehbare eine höhere Finanzierungslast bei den Trägern der Straßenbaulast und des öffentlichen Personennahverkehrs als nach bisheriger Rechtslage. Das löst die Verpflichtung des Landes aus, für eine neue und/oder andere Kostendeckung zu sorgen. Andernfalls droht eine Aushöhlung der kommunalen Selbstverwaltung, was dem Schutzzweck des Art. 57 Abs. 4 LV widerspricht.

dd) Dem Landesgesetzgeber ist dabei offenbar bewusst, dass den Kommunen hiermit Einnahmen oder wenigstens diese ersetzende Leistungen privater Bauherren und Bauträger künftig entfallen, ohne dass sonst ersichtlich wäre, dass sich an dem der bisherigen Regelung zugrunde liegenden und allgemein anerkannten Bedürfnis nach notwendigen Stellplätzen etwas geändert hätte.

Dies strebt der Gesetzentwurf auch gar nicht an, wenn er allein darauf abstellt, damit solle das Bauen von Wohnungen günstiger werden. Im Ergebnis erfolgt eine Umverteilung der finanziellen Lasten zur Schaffung ausreichender Stellplätze und anderer Mobilitätsangebote von der Beteiligung Privater zur alleinigen Finanzierung durch die Kommunen.

In der Folge sind die Kommunen gezwungen, auf ihre Kosten Stellplätze, eine ausreichende Infrastruktur und sonstige Mobilitätsangebote zu schaffen, ohne dass sie hierfür noch eine bislang bestehende Einnahmemöglichkeit nutzen könnten. Darin liegt eine konnexitätsrelevante Fortsetzung der Sachaufgabe.

d) Dass sich nach dem Vorstehenden das Land nicht selbst von einer Aufgabe entlastet, weil es sich keiner Aufgabe entledigt, sondern Veränderungen an einer bestehenden und bereits übertragenen Aufgabe vornimmt, steht dem nicht entgegen. Auch dies folgt aus dem Schutzzweck des Konnexitätsprinzips.

e) Die Träger der Straßenbaulast müssen sich dabei nicht entgegenhalten lassen, sie könnten doch die wegfallenden Einnahmen aus den Ablösen sowie die höheren Kosten durch bauliche Maßnahmen zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs durch die ihnen zustehenden Erschließungsbeiträge vollständig nach §§ 127 ff. BauGB und §§ 6 ff. NKAG kompensieren.

aa) Gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB können die Kommunen zwar grundlegend für die erstmalige Herstellung öffentlicher Parkflächen Erschließungsbeiträge erheben und für deren Verbesserung oder Erweiterung gegebenenfalls Beiträge nach §§ 6 ff. NKAG.

Beitragspflichtig sind jedoch nur die Grundeigentümer, denen die Parkfläche einen besonderen Vorteil bietet, was nur der Fall ist, soweit deren Kreis abgrenzbar ist, was bei selbständigen Parkflächen regelmäßig nicht der Fall ist (dazu BVerwG, NVwZ 1988, 359; *Wiechert/Tepperwien*, in: Große-Suchdorf, NBauO, 10. Aufl., 2020, § 47 Rn. 11).

bb) Selbstständige Parkplätze sind dabei solche, die eine eigene Wegeanlage darstellen und mit der Straße nur über eine Zufahrt verbunden sind, also vor allem größere, gesondert gewidmete Parkplätze, Parkhäuser usw. Unselbstständige öffentliche Parkplätze gehören hingegen zur Straße, weil sie zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs bestimmt sind und mit dem Straßenkörper eine Einheit bilden (z. B. Parkbuchen, Seitenstreifen usw.). Sie entziehen dadurch der Fahrbahn den für den Verkehrsfluss hinderlichen ruhenden Verkehr (zum Ganzen *Sauthoff*, Öffentliche Straßen, 2. Aufl., 2010, Rn. 22).

cc) Klar ist damit jedenfalls, dass die höheren Kosten des Straßenbaulastträgers nur im Einzelfall und auch insgesamt nur eingegrenzt durch Beiträge kompensiert werden könnten. Als ausreichende und vor allem vollständige Erstattungsquelle taugen die Beiträge keinesfalls.

5. Pflicht zum Kostenausgleich

Aus diesen Feststellungen resultiert für den Landesgesetzgeber die Pflicht zum Kostenausgleich, der wegen Art. 57 Abs. 4 Satz 4 2. Halbsatz LV in Verbindung mit Art. 57 Abs. 4 Satz 3 LV nach den Vorgaben des Konnexitätsprinzips zu erfolgen hat.

a) Dieser Ausgleichsverpflichtung könnte das Land neben unmittelbaren finanziellen Zuweisungen auch durch die Schaffung einer (neuen oder anderen) Abgabe- und Einnahmequelle nachkommen. Es kann außerdem pauschalieren und den Regelungsstandort wählen.

b) Von der Erheblichkeit der Kosten bzw. deren erheblicher Erhöhung ist schon im Hinblick auf die übliche Höhe von Ablösebeiträgen, den (gestiegenen) Kosten für bauliche Maßnahmen und den vorsichtigen Schätzungen der Spitzenverbände auszugehen. Seiner Ausgleichsverpflichtung müsste das Land im Falle einer entsprechenden Änderung der NBauO unverzüglich nachkommen.

c) Unabhängig davon steht fest, dass das Land schon bisher seinen aus Art. 57 Abs. 4 LV folgenden verfahrensbezogenen Pflichten nicht genügt hat.

Das Konnexitätsprinzip verlangt eine Kostenanalyse und darauf bezogene Erwägungen in den Gesetzgebungsmaterialien. Die Pflicht zur Kostenprognose gilt bereits im Gesetzgebungsverfahren für Gesetzentwürfe. Im vorliegenden

Entwurf findet sich dazu aber nichts. Der Landesgesetzgeber hat sich bisher nicht einmal mit den Hinweisen und Einwänden der kommunalen Spitzenverbände auseinandergesetzt. Er hat sich folglich nicht einmal ansatzweise mit den tatsächlichen Grundlagen befasst und verstößt damit gegen Art. 57 Abs. 4 LV und seine darin enthaltene Pflicht, die tatsächliche Kostenentwicklung bei der Erfüllung öffentlicher Aufgaben zu beobachten und auf eine nachträglich entstandene Mehrbelastung zu reagieren.

V. Verfassungsprozessuales Vorgehen

Wird das Land seiner Kostenausgleichspflicht und damit den verfassungsrechtlichen Anforderungen des Konnexitätsprinzips nicht oder nicht ausreichend gerecht, können einzelne Kommunen den Staatsgerichtshof anrufen (Art. 54 Nr. 5 LV, §§ 8 Nr. 10, 36 NStGHG).

1. Hiernach können Gemeinden wegen Verletzung des Rechts auf Selbstverwaltung durch ein Landesgesetz (kommunale) Verfassungsbeschwerde erheben. Die Änderung der NBauO ist ein förmliches Landesgesetz, das nach dem Vorstehenden das Recht der Gemeinden auf Selbstverwaltung in Ausprägung der kommunalen Finanzhoheit in Form des Konnexitätsprinzips verletzt (vgl. Nds. StGH, Urt. v. 15.08.1995 – 2/93 u. a., juris Rn. 79). Die Verfassungsbeschwerde wäre bis zu zwei Jahre seit dem Inkrafttreten einer veränderten NBauO zulässig.

2. Zu beachten wäre, dass sich beschwerdeführende Kommunen gegebenenfalls gegen das Unterlassen des Landesgesetzgebers, die Kostenerstattung anzupassen oder eine Kostendeckungsregelung zu erlassen, wenden. Angesprochen ist damit der verfassungsprozessual umstrittene Fall eines gesetzgeberischen Unterlassens.

a) Es spricht dabei einiges dafür, dass ein gesetzgeberisches Unterlassen tauglicher Beschwerdegegenstand einer Kommunalverfassungsbeschwerde sein kann (*Bethge*, in: Schmidt-Bleibtreu/Klein/Bethge, BVerfGG, 62. EL Januar 2022, § 91 Rn. 40; *Lenz/Hansel*, BVerfGG, 3. Aufl., 2020, § 91 Rn. 17; *Kluckert*, in: Stern/Sodan/Möstl, Das Staatsrecht der Bundesrepublik Deutschland im europäischen Staatenverbund, 2. Aufl., 2022, Band 3, § 95 Rn. 42). Das Bundesverfassungsgericht hat das bisher gleichwohl offengelassen.

b) Dem Landesgesetzgeber obliegt allerdings die aus der Landesverfassung folgende Pflicht zur Regelung eines Kostenausgleichs. Er hat außerdem die Pflicht, die Kostenentwicklung zu beobachten und nötigenfalls auf eine nachträglich entstandene Mehrbelastung zu reagieren (LVerfG M-V, BeckRS 2006, 20702; allgemein und m. w. N. *Schröter*, KommJur 2022, 365 [368]). Das strikte Konnexitätsprinzip enthält danach eine klar bestimmte gesetzgeberische Handlungspflicht, wobei für die Kommunen bei Unterlassen dieser Pflicht keine anderweitige Rechtsschutzmöglichkeit besteht (vgl. VerfGH NRW, Urt. v. 09.12.2014 – 11/13, juris Rn. 63; VerfGH RP, DVBl. 2015, 1581).

c) Deswegen gewährt das Konnexitätsprinzip ein subjektives Recht auf Schaffung eines finanziellen Ausgleichs im Rahmen des gesetzgeberischen Gestaltungsspielraums (LVerfG Bbg, Urt. v. 14.02.2002 – 17/01, juris Rn. 36 ff.; VerfGH NRW, NVwZ-RR 2010, 705 [706]); VerfGH NRW, Urt. v. 23.03.2010 – 21/08, juris Rn. 54; VerfGH NRW, Urt. v. 12.10.2010 – 12/09, juris Rn. 60 ff.). Folgerichtig kann dieses subjektive Recht auch durch Unterlassen der verfassungsrechtlich geforderten Handlungspflicht verletzt sein und dies vor dem Staatsgerichtshof angegriffen werden (vgl. jüngst LVerfG M-V, BeckRS 2023, 35652 Rn. 50 ff.).

d) Die Zweijahresfrist für die Erhebung einer Kommunalverfassungsbeschwerde spricht den Regelfall an, bei dem ein erlassenes Gesetz, folglich ein aktives Tun

des Landesgesetzgebers angegriffen wird. Im Falle eines Unterlassens des Gesetzgebers ist zu unterscheiden, ob ein echtes oder unechtes Unterlassen Gegenstand der Beschwerde ist.

aa) Echtes Unterlassen betrifft ein gänzliches Untätigbleiben des Gesetzgebers – also die Nichtschaffung eines Kostenausgleichs –, wohingegen unechtes Unterlassen ein unzureichendes, also ein hinter dem verfassungsrechtlich Gebotenen zurückbleibendes, Tätigwerden des Gesetzgebers meint.

bb) Bei echtem Unterlassen ist eine zeitlich grundsätzlich unbefristete Verfassungsbeschwerde möglich; bei unechtem Unterlassen läuft die Frist gleichfalls mit dem Inkrafttreten des unzureichenden Gesetzes (zum Ganzen *Kluckert*, in: Stern/Sodan/Möstl, Das Staatsrecht der Bundesrepublik Deutschland im europäischen Staatenverbund, 2. Aufl., 2022, Band 3, § 95 Rn. 100 m. w. N.). Auch bei einem echten Unterlassen beginnt die Jahresfrist aber aus Gründen der Rechtssicherheit und des Rechtsfriedens zu laufen, wenn der Beschwerdeführer Kenntnis vom Unterlassungsvorgang hat (*Lechner/Zuck*, BVerfGG, 8. Auf., 2019, § 93 Rn. 68). Denn die Beschwerdefrist ist auf gesetzgeberisches Unterlassen sinngemäß anzuwenden.

VI. Eingriff in das Recht auf kommunale Selbstverwaltung

Die Stellplatzpflicht, die konkret durch örtliche Bauvorschriften geregelt werden kann und in der Praxis wird, bietet einen gewissen Spielraum für eine örtliche „Verkehrspolitik", sodass § 47 NBauO insoweit auch dem Schutz der Gemeinde vor Überlastung ihres Straßennetzes durch den ruhenden Verkehr dient (vgl. *Wiechert/Tepperwien*, in: Große-Suchdorf, NBauO, 10. Aufl., 2020, § 47 Rn. 8).

Deshalb dürfte – neben den konnexitätsrechtlichen Fragen – zugleich ein Eingriff in das Recht auf kommunale Selbstverwaltung, vor allem in Ausprägung der

Planungshoheit, vorliegen, der angesichts der überaus knappen Begründung für die einschneidende Regelung nicht gerechtfertigt sein dürfte.

Potsdam, den 08.05.2024

Prof. Dr. Dombert

Schröter

Vorlage	15
zu Drs.	3975

Tiny House Verband

Stellungnahme zur Anhörung am 14.05.2024

Entwurf:

Regelung für “Mobile Tiny Houses” (§ 85 b GE-NBauO):

Die Situation für die Tiny Houses soll verbessert werden, die einmal ordnungs-gemäß errichtet wurden und später an einen anderen Ort verbracht und dort aufgestellt werden sollen.

Stellungnahme:

§ 85 b NBauO etabliert einen „Bestandschutz“ für bereits errichtete Tiny Häuser. Das ist insofern erfreulich, dass ich mein einmal errichtetes Tiny Hous nicht je nach Kommune wieder „umbauen“ oder umgestalten muss (etwa bei Satzungen über Hausfassade, Dacheindeckung etc.). Allerdings gilt das leider nicht für die erstmalige Nutzung/Aufstellung o.ä. Insgesamt ist die neue Regelung anwendungsfreundlich.

Entwurf:

Innovationsklausel in § 66 NBauO (z. B. für “Gebäudetyp E“):

In Umsetzung des Bau-Turbo-Paktes soll eine Bestimmung aufgenommen werden, dass Abweichungen von vorhandenen Regelungen zuzulassen sind „zur praktischen Erprobung neuer Bau- und Wohnformen im Wohnungsbau“. Abweichungen können nur noch dann abgelehnt werden, wenn sie grundlegenden Anforderungen zuwiderlaufen. Damit wird der Weg für innovative Bauprodukte und Häuser vom „Gebäudetyp E“ wesentlich vereinfacht.

Stellungnahme:

Die Änderung in § 66 NBauO ist als Erfolg für die Tiny House Community zu werten. Der Behörde wird das Ermessen aberkannt und man muss demnächst Abweichungen zulassen. Das ist gut, denn so kann man bei gerichtlichen Überprüfungen ganz objektiv schauen, ob die Voraussetzungen für den Antrag vorliegen und nicht nur, ob die Behörde ihr Ermessen ordnungsgemäß ausgeübt hat.

Verfasser der Stellungnahme:
Yannic Zimmermann,
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht & Vorstand im Tiny-House-Verband

Vorlage	16
zu Drs.	3975

NDS LANDTAG HANNOVER
EING. 14.05.24 17:06

Gesendet: Dienstag, 14. Mai 2024 13:54
An: Poststelle (LT)
Betreff: Novelle NBauO - Wegfall der Stellplatzflicht, Stellungnahme Samtgemeinde Wathlingen
Anlagen: Stellungnahme SGBin Claudia Sommer_Wegfall der Stellplatzpflicht.pdf

Externe E-Mail!!!

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie ein Schreiben der Samtgemeindebürgermeisterin Claudia Sommer in Bezug auf die Änderung der NBauO und den geplanten Entfall der Stellplatzpflicht für die Samtgemeinde Wathlingen.

Ich bitte das Schreiben, entsprechend an die Landtagsabgeordneten weiterzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag
Sören Schimpf

Bauamt Amtsleitung

Der Wathlinger Weg
nachhaltige Samtgemeinde

Samtgemeinde Wathlingen
Am Schmiedeberg 1
29339 Wathlingen

Tel.: 05144/491-32
Fax: 05144/491-27
http://www.wathlingen.de/

Diese Mail enthält vertrauliche und/oder geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie unbefugte Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet.

Bevor Sie diese E-Mail ausdrucken, prüfen Sie, ob dies wirklich nötig ist. Umweltschutz geht uns alle an!
Sie sparen pro Seite 15 g Holz, 260 ml Wasser, 5 g CO_2 und 0,054 kWh Energie, wenn Sie diese Mail nicht ausdrucken.

Stadt/ Gemeinde XY

Frau MdL / Herrn MdL

Samtgemeinde Wathlingen
Die Samtgemeindebürgermeisterin

Az.:

DATUM 14.05.2024

Novelle der Niedersächsischen Bauordnung - hier: Entfall der Stellplatzpflicht für Wohnungsbau nach § 47 Abs. 1 NBauO-E

Sehr geehrte Frau Abgeordnete/ Herr Abgeordneter,

das Land Niedersachsen beabsichtigt, die Niedersächsische Bauordnung in § 47 Abs. 1 NBauO-E dahingehend zu ändern, die Pflicht der Bauherren zur Herstellung notwendiger Einstellplätze für Wohnungen entfallen zu lassen. Am 14.5.2024 findet dazu die Anhörung im Wirtschaftsausschuss des Niedersächsischen Landtages statt.

Durch die beabsichtigte Änderung würde den Städten und Gemeinden nicht nur die Möglichkeit genommen, in ihren Stellplatzsatzungen von den Bauherren tatsächlich Stellplätze auf den Baugrundstücken zu verlangen, sondern auch jeglicher „Hebel" genommen, alternative Mobilitätsformen/ Mobilitätsangebote wie beispielsweise kostenfreie ÖPNV Tickets, Quartiersgaragen oder Ähnliches von den Bauherren zu verlangen. Nach bisheriger Rechtslage können die Bauherren dazu verpflichtet werden, sich an alternativen Mobilitätskonzepten zu beteiligen. Sollte dies nicht mehr möglich sein, müssten die Kommunen sämtliche Kosten einer funktionierenden Mobilitäts-Infrastruktur alleine tragen. Dies wird dazu führen, dass viele alternative (Mobilität-) Konzepte nicht umgesetzt werden können, da schon heute das Geld dafür nicht ausreicht. Im Übrigen könnten die Gemeinden dann auch keine Stellplatzablösen mehr von den Bauherren verlangen, die dann gem. § 47 Abs. 6 zweckgebunden für öffentliche Stellplätze, Anlagen für den ÖPNV, Fahrradabstellanlagen oder Fahrradwege verwendet werden müssten.

Im Ergebnis würde diese Änderung nicht nur der Verkehrswende in unseren Städten und Gemeinden schaden, sondern die Finanzen der Städte und Gemeinden auch erheblich belasten. Bei in den letzten Jahren durchschnittlich 30.000 neu geschaffenen Wohnungen ergäbe sich bei Veranschlagung des geringsten Wertes von 0,5 notwendigen Einstellplätzen pro Wohnung sowie einer sehr gering angesetzten Stellplatzablöse von 3.750,00 Euro eine Gesamtsumme von 56,25 Mio. Euro pro Jahr.

Wir bitten Sie eindringlich, sich gegen die beabsichtigte Änderung des § 47 Abs. 1 einzusetzen oder wenigstens den Gemeinden die Möglichkeit zu belassen, von den Bauherren Stellplätze verlangen zu können (was in der Praxis inzwischen häufig die finanzielle Beteiligung der Bauherren an alternativen Mobilität bedeutet).

Mit freundlichen Grüßen

Samtgemeinde Wathlingen
Die Samtgemeindebürgermeisterin

Niedersächsischer Landtag
Gesetzgebungs- und Beratungsdienst

Hannover, den 17.05.2024
83/892/1453-83

Vorlage 17

zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

Diese Vorlage enthält unsere Formulierungsvorschläge und Anmerkungen zu dem o. g. Gesetzentwurf. Sie sind mit der Landesregierung abgestimmt, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes angemerkt ist

Dr. Oppenborn-Reccius

Per E-Mail zu verteilen an:

Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung
Ausschuss für Rechts- und Verfassungsfragen
Ausschuss für Haushalt und Finanzen
Ausschuss für Umwelt, Energie und Klimaschutz
Ausschuss für Inneres und Sport
Ausschuss für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Gleichstellung
Präsidentin des Landtages
Fraktionen
Staatskanzlei
Finanzministerium
Justizministerium
Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz
Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung
Ministerium für Inneres und Sport
Ministerium für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Gleichstellung
Landesrechnungshof
Landesbeauftragter für den Datenschutz
Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen
Staatsgerichtshof
Kommunale Spitzenverbände

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

Gesetz
zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum

Artikel 1
Änderung der Niedersächsischen Bauordnung

Die Niedersächsische Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289), wird wie folgt geändert:

1. § 5 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

„(2) [1]Der Abstand beträgt 0,4 H, mindestens jedoch 3 m. [2]Abweichend von Satz 1 beträgt der Abstand

1. in Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Gebieten, die nach ihrer baulichen Nutzung diesen Baugebieten entsprechen, 0,2 H,

2. für Windenergieanlagen im Außenbereich oder in Sondergebieten für Windenergie 0,2 H,

mindestens jedoch 3 m. [3]Satz 2 gilt nicht für den Abstand von den Grenzen eines Nachbargrundstücks, das ganz oder teilweise in einem Bereich oder Gebiet liegt, in dem der Abstand größer sein muss.“

Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD

Gesetz
zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum

Artikel 1
Änderung der Niedersächsischen Bauordnung

Die Niedersächsische Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289), wird wie folgt geändert:

1. § 5 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

„(2) [1]Der Abstand beträgt 0,4 H, mindestens jedoch 3 m. [2]Abweichend von Satz 1 beträgt der Abstand

___ in Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Gebieten, die nach ihrer baulichen Nutzung diesen Baugebieten entsprechen, 0,2 H,

___ _____ *(jetzt in Satz 4)*

mindestens jedoch 3 m. [3]Satz 2 gilt nicht**, soweit auf dem Nachbargrundstück zu dem betroffenen Grenzabschnitt ein größerer** Abstand **einzuhalten wäre**. **[4]Abweichend von Satz 1 beträgt der Abstand** für Windenergieanlagen im Außenbereich oder in Sondergebieten für Windenergie 0,2 H, **mindestens jedoch 3 m. [5]Satz 4 gilt nicht, soweit Windenergieanlagen auf dem Nachbargrundstück zu dem betroffenen Grenzabschnitt einen größeren Abstand einzuhalten hätten.**“

Anmerkung:
Die Entwurfsregelung weicht mit dem dort vorgesehenen Satz 3 von der bisherigen Rechtslage ab: Nach dem Entwurf soll sich Satz 3 auf den gesamten Satz 2 beziehen. Nach geltendem Recht bezieht sich die entsprechende Regelung (Satz 4 Halbsatz 2) aber nur auf die im Entwurf in Satz 2 Nr. 2 genannten Fälle (gegenwärtig Satz 4 Halbsatz 1). Für die im Entwurf in Satz 2 Nr. 1 genannten Fälle (gegenwärtig Satz 2) gilt hingegen, dass der privilegierte Abstand nicht „für den Abstand von den Grenzen solcher Nachbargrundstücke“ gilt, „die ganz oder überwiegend außerhalb der genannten Gebiete liegen“ (gegenwärtig Satz 3); eine entsprechende Regelung sieht der Entwurf nicht vor. Die Entwurfsregelung wäre schwer verständlich und würde wohl auch zu nicht sachgerechten Ergebnissen führen. Letzteres gilt allerdings auch für die gegenwärtige Rechtslage. In beiden Fällen entfiele das Privileg nämlich schon dann, wenn auch nur ein kleiner, evtl. weit entfernter Teil des Nachbargrundstücks in einem Gebiet liegt, in dem ein größerer Abstand einzuhalten ist, ohne

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
	dass dies einen Bezug zu der konkreten Baumaßnahme auf dem Baugrundstück und dessen Abstand zu der Grenze zu dem betreffenden Nachbargrundstück haben müsste. Nach Erklärung des Fachministeriums soll letztlich geregelt werden, dass der einzuhaltende Grenzabstand auf dem Baugrundstück spiegelbildlich zu dem Grenzabstand ist, den eine entsprechende bauliche Anlage auf dem Nachbargrundstück zu demselben Grenzabschnitt einhalten müsste, auf beiden Seiten des jeweiligen Abschnitts der gemeinsamen Grenze also der gleiche Abstand einzuhalten ist. Der auf beiden Grundstücken größte einzuhaltende Abstand soll maßgeblich für den jeweiligen Grenzabschnitt sein. Die vorgeschlagene Umformulierung soll dies zum Ausdruck bringen. *Im Übrigen weisen wir auf folgende Aspekte hin:* *Es ist zwar richtig, dass der Abstand von 0,4 bzw. 0,2 H § 6 Abs. 4 Sätze 1 und 2 der Musterbauordnung (MBO) entspricht und die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsvorschriften in der Regel die Wahrung des baurechtlichen Rücksichtnahmegebots indiziert. Je geringer der Abstand ist, desto größer ist jedoch auch das Risiko von Nachbarschaftsstreitigkeiten. So kann ein Nachbar geltend machen, im Einzelfall sei das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme wegen der konkreten Gestaltung des Gebäudes auf dem Nachbargrundstück trotz Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstandsvorschriften verletzt, etwa, wenn von dem benachbarten Gebäude eine erdrückende Wirkung ausgeht (BVerwG, Beschluss vom 11.01.1999 - 4 B 128.98 -, bei juris Rn. 3 ff.; BayVGH, Beschluss vom 04.07.2023 - 1 CS 23.940 -, bei juris Rn. 12; Breyer, in: Große-Suchsdorf, Niedersächsische Bauordnung [NBauO], Kommentar, 10. Aufl. 2020, § 5 Rn. 33, jeweils m. w. N.). Das Risiko, dass im Streitfall das Gericht diesem Einwand nachgeht und ihm folgt, dürfte steigen, je geringer die gesetzlichen (Mindest-)Grenzabstände sind. Insofern könnte sich hier infolge eines evtl. steigenden Prozessrisikos letztlich die Gefahr von Verfahrensverzögerungen ergeben.* *Zudem führt die mit der Verringerung der Grenzabstände beabsichtigte Verdichtung der Bebauung zu einer stärkeren Versiegelung von Grünflächen durch Baumaterialien in den besiedelten Gebieten, wodurch auch eine stärkere Aufheizung der besiedelten Gebiete bewirkt wird. Dies dürfte in einem gewissen Spannungsverhältnis zu den Klimazielen des Niedersächsischen Klimaschutzgesetzes stehen (vgl. dort etwa § 19, wonach die Gemeinden ein sog. Entsiegelungskataster führen müssen).*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
2. § 9 Abs. 3 Satz 3 wird gestrichen.	2. *unverändert* *<u>Anmerkung:</u>* *Die Entscheidung, die Regelung zu streichen, ist rechtspolitischer Art. Wir weisen nur darauf hin, dass eine vergleichbare Regelung in § 9 Abs. 2 Satz 3 MBO weiterhin vorgesehen ist.*
3. § 33 Abs. 2 Sätze 3 und 4 erhält folgende Fassung:	3. § 33 Abs. 2 Sätze 3 und 4 erhält folgende Fassung:
„[3]Bei Sonderbauten und bei Nutzungseinheiten mit einem Geschoss, das für die Nutzung durch mehr als 30 Personen bestimmt ist, ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen. [4]Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung	„[3]**Der** zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr ist nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen**; ist die bauliche Anlage, in der sich die Nutzungseinheit befindet, kein Sonderbau und hat die Nutzungseinheit kein** Geschoss, das für die Nutzung durch mehr als 30 Personen bestimmt ist, **so ist in der Regel davon auszugehen, dass keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen**. [4]Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung
1. über einen sicher erreichbaren und durch besondere Vorkehrungen gegen Feuer und Rauch geschützten Treppenraum oder	1. *unverändert*
2. für eingeschossige, zu ebener Erde liegende Nutzungseinheiten über einen unmittelbaren Ausgang ins Freie	2. *unverändert*
möglich ist.“	möglich ist.“
	<u>Anmerkung:</u> *Auch die Entscheidung über die Ausgestaltung dieser Regelung ist im Wesentlichen rechtspolitischer Art. Aus verfassungsrechtlicher Sicht ergeben sich Grenzen allenfalls aus grundrechtlichen Schutzpflichten, hier insbesondere aus der Pflicht des Staates zum Schutz des Lebens und der körperlichen Unversehrtheit nach Artikel 2 Abs. 2 Satz 1 des Grundgesetzes (GG).* *Bei der Erfüllung derartiger Schutzpflichten hat der Staat nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) allerdings einen weiten Einschätzungs-, Wertungs- und Gestaltungsspielraum. Eine Verletzung grundrechtlicher Schutzpflichten kann danach erst festgestellt werden, „wenn Schutzvorkehrungen entweder überhaupt nicht getroffen sind, wenn die getroffenen Regelungen und Maßnahmen offensichtlich ungeeignet oder völlig unzulänglich sind, das gebotene Schutzziel zu erreichen, oder wenn sie erheblich hinter dem Schutzziel zurückbleiben“ (BVerfGE 160, 79, bei juris Rn. 98 f., m. w. N.). Dementsprechend dürfte - nur - zu fordern sein, dass die gesetzlichen Anforderungen an bauliche Anlagen so ausgestaltet sein müssen, dass bei Einhaltung dieser Anforderungen keine (übermäßigen) Gefahren für Leben oder Gesundheit bestehen. Dem entspricht die allgemeine Anforderung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 (konkret*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
	zum Brandschutz siehe auch § 14). Diese allgemeine Anforderung ist indes sehr abstrakt formuliert und wird durch weitere, speziellere Anforderungen konkretisiert. Bei der Ausgestaltung dieser Anforderungen ist zu berücksichtigen, dass Gefahren nie vollkommen ausgeschlossen werden können, sondern in gewissem Maße hinzunehmen sind. Entscheidend ist, ob eine bestimmte Gefahrenschwelle überschritten wird, wobei die Wahrscheinlichkeit eines Schadenseintritts ins Verhältnis zur Schwere des ggf. eintretenden Schadens zu setzen ist; je schwerer der ggf. eintretende Schaden wäre, umso geringer kann die Eintrittswahrscheinlichkeit sein (vgl. zu Ganzen Mann, in: Große-Suchsdorf, NBauO, Kommentar, 10. Aufl. 2020, § 3 Rn. 18 ff. m. w. N.). Erforderlich ist danach zunächst eine fachliche Einschätzung, ob und in welchem Ausmaß eine Gefahr tatsächlich bestünde, sodann eine (politische) Bewertung, ob diese Gefahr hingenommen werden soll sowie schließlich eine (ebenfalls politische) Entscheidung über die Ausgestaltung der Regelungen und Maßnahmen zur Abwehr (oder Reduzierung) der Gefahr. *Bei den hier vorgesehenen Regelungen über den zweiten Rettungsweg können wir fachlich nicht einschätzen, welche Gefahren für die Personenrettung tatsächlich entstehen würden, wenn die Regelung so getroffen würde, wie im Entwurf vorgesehen. Wie dargelegt, ist die Frage, welches Schutzniveau erreicht werden soll bzw. als ausreichend angesehen wird, und welche Regelungen zur Erreichung dieses Schutzniveaus für erforderlich erachtet werden, politischer Art und vom Gesetzgeber zu beantworten. Insoweit könnte eine Verfassungswidrigkeit erst bei Überschreitung des oben dargelegten weiten Einschätzungs-, Wertungs- und Gestaltungsspielraums des Gesetzgebers festgestellt werden. Dass dies hier der Fall wäre, ist für uns nicht erkennbar.* *Unabhängig davon ist Satz 3 unglücklich formuliert, wenngleich sich die Formulierung an § 33 Abs. 3 Satz 2 MBO orientiert. Denn man könnte die Regelung auch so lesen, dass bei der Nutzung durch weniger als 30 Personen und außerhalb von Sonderbauten der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr auch dann zulässig ist, wenn Bedenken wegen der Personenrettung bestehen. Das ist offenbar nicht gemeint, macht aber deutlich, wo das Problem liegt: Nach der bisherigen Regelung in Satz 3 Halbsatz 1 ist der zweite Rettungsweg über eine mit den Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit immer nur dann „geeignet“ (= zulässig), wenn Bedenken in Bezug auf die Personenrettung nicht bestehen. Ab einer gewissen Größe ist dies nach dem bisherigen Satz 3 Halbsatz 2 auch im Verfahren gesondert zu prüfen. Wegfallen soll nach dem Entwurf aber nur die Prüfpflicht, offensichtlich aber nicht das Erfordernis, dass Bedenken in Bezug auf die Personenrettung nicht bestehen dürfen. In der vorgeschlagenen Formulierung findet sich dieses allgemeine*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
	Erfordernis in Halbsatz 1. In Halbsatz 2 der vorgeschlagenen Formulierung findet sich eine gesetzliche Vermutung, nach der bei den offenbar als grundsätzlich unproblematisch eingeschätzten Fällen in der Regel davon auszugehen ist, dass keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen. Diese Regelvermutung lässt indes Raum für eine andere Beurteilung in atypischen Fällen. *Da wir im Rahmen der Anhörung am 14.05.2024 konkret auf diese Regelung angesprochen wurden, weisen wir im Hinblick auf den vom Deutschen Institut für vorbeugenden Brandschutz in Vorlage 5 auf S. 2 unterbreiteten Regelungsvorschlag auf Folgendes hin: Die dort vorgeschlagene Regelung wiederholt in den Sätzen 1 bis 3 im Wesentlichen § 33 Abs. 2 Sätze 1, 2 und 4 des geltenden Rechts, brächte also keine inhaltliche Veränderung gegenüber der aktuellen Rechtslage. Satz 3 des genannten Vorschlages deckt sich im Übrigen inhaltlich mit Satz 4 Nr. 1 der Entwurfsfassung. In der Vorlage 5 wird lediglich Satz 3 der Entwurfsfassung moniert und vorgeschlagen, stattdessen die Regelung aus § 33 Abs. 3 Satz 2 MBO zu übernehmen. Dieser Vorschlag ist aus unserer Sicht aber denselben sprachlichen Bedenken ausgesetzt wie Satz 3 des Entwurfs (s. o.). Durch die von uns vorgeschlagene Regelung dürfte in den meisten Fällen ausgeschlossen werden, dass wegen (vermeintlicher) Bedenken wegen der Personenrettung ein zweiter Rettungsweg über eine weitere notwendige Treppe gefordert wird. Ob die Regelung nur für Sonderbauten oder auch für Nutzungseinheiten mit einem Geschoss, das für die Nutzung durch mehr als 30 Personen bestimmt ist, gelten soll, wäre wiederum politisch zu entscheiden.*
4. In § 38 Abs. 2 Satz 2 wird im einleitenden Satzteil die Angabe „31. Dezember 1992“ durch die Angabe „31. Dezember 2023“ ersetzt.	4. *unverändert* *<u>Anmerkung:</u>* *Diese Regelung ist ebenfalls im Wesentlichen rechtspolitischer Art.* *Wir weisen dazu allerdings zum einen auch hier darauf hin, dass in der Verbandsbeteiligung der Landesregierung wie auch in der Anhörung wiederum der Landesfeuerwehrverband und die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Kritik geäußert haben, weil aus ihrer Sicht die Möglichkeit von Rettungskräften, nicht gehfähige kranke Personen zu transportieren, übermäßig erschwert werde. Vgl. dazu die vorstehende Anmerkung zu Nummer 3 des Entwurfs.* *Ferner weisen wir darauf hin, dass Gebäude ohne Aufzüge nur schwerlich mit der allgemeinen Anforderung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 zu vereinbaren sind, wonach u. a. „die Belange der Menschen mit Behinderungen, der alten Menschen … sowie der Personen mit Kleinkindern“ zwingend „zu berücksichtigen sind“. Dies könnte die Frage*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
	aufwerfen, inwiefern die vorgesehene Änderung mit den Anforderungen der UN-Behindertenrechtskonvention vereinbar ist. Dies können wir aber nicht abschließend feststellen. Das Fachministerium verweist darauf, dass § 38 Abs. 2 Satz 2 dem Grunde nach § 39 Abs. 4 MBO entspreche, die Geltung jener Musterregelung zeitlich nicht stichtagsmäßig beschränkt sei und davon auszugehen sei, dass die Musterregelung im Einklang mit der UN-Behindertenrechtskonvention entwickelt worden sei. Außerdem würden von der im Entwurf vorgesehenen Verschiebung des Stichtages nur relativ wenige Gebäude betroffen, nämlich nur solche, die nach dem 31.12.1992 und bis zum 31.12.2023 errichtet oder genehmigt wurden und die erst ab jetzt durch eine Nutzungsänderung oder Aufstockung zu Wohnzwecken in den Anwendungsbereich des § 38 Abs. 2 Satz 1 fallen würden.
5. § 40 wird wie folgt geändert:	5. *unverändert*
a) In der Überschrift werden nach dem Wort „Energieerzeugung“ das Komma und die Worte „Brennstoffversorgungsanlagen und Brennstofflagerung“ durch die Worte „und Energiebereitstellung“ ersetzt.	
b) Absatz 5 erhält folgende Fassung:	
„(5) Für ortsfeste Verbrennungsmotoren, Blockheizkraftwerke, Brennstoffzellen, Verdichter und Wasserstoff-Elektrolyseure sowie die Ableitung ihrer Prozessgase gelten die Absätze 1 bis 3 entsprechend.“	
6. § 44 Abs. 6 wird gestrichen.	6. *unverändert*
7. § 47 wird wie folgt geändert:	7. § 47 wird wie folgt geändert:
a) In Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 werden nach dem Wort „lassen“ ein Komma und die Worte „mit Ausnahme von Wohnungen,“ eingefügt.	a) ____ Absatz 1 **wird wie folgt geändert** _____**:**
	aa) Es wird der folgende neue Satz 3 eingefügt:
	„[3]Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für den durch Wohnungen verursachten Bedarf oder Mehrbedarf.“
	bb) Der bisherige Satz 3 wird Satz 4.
	Anmerkung: *Die vorgeschlagene Änderung soll der Klarstellung dienen, dass auch Satz 2 nicht für den durch neu geschaffene Wohnungen verursachten Mehrbedarf an Einstellplätzen gilt. Die Entwurfsfassung des Absatzes 1 Satz 1 Halbsatz 1 wäre im Übrigen auch sprachlich etwas un-*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
	glücklich, weil „Wohnungen“ selbst keine „baulichen Anlagen“ sind und die Regelung sich eigentlich nur auf „bauliche Anlagen“ bezieht. *Im Übrigen handelt es sich hier wiederum um eine rein rechtspolitische Entscheidung.* *Ob die vorgesehene Regelung einen Fall der Konnexität nach Artikel 57 Abs. 4 der Niedersächsischen Verfassung auslösen würde, wie von der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände in der Anhörung vorgetragen (siehe Vorlage 14, S. 6 f. der Stellungnahme sowie die Anlage dazu), können wir nicht abschließend beurteilen.* *Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die „parlamentarische Entscheidung“ darüber, „ob und inwieweit den Gemeinden eine gesetzliche Ermächtigung zur Schaffung von örtlichen Bauvorschriften zur Regelung von Einstellplätzen für Wohnungen eröffnet werden sollte“ (Entwurfsbegründung, Drs. 19/3975, S. 24), ggf. eines - rechtzeitig einzubringenden - Änderungsvorschlages aus dem politischen Raum bedürfte, weil eine dahingehende Regelung rechtlich weder dem Grunde nach zwingend veranlasst noch inhaltlich präjudiziert wäre, sodass wir hierzu ohne politische Vorgaben keinen Formulierungsvorschlag unterbreiten könnten.*
b) Absatz 2 wird gestrichen.	b) *unverändert*
c) Die bisherigen Absätze 3 bis 7 werden Absätze 2 bis 6.	c) *unverändert*
d) Im neuen Absatz 2 Satz 1 werden im einleitenden Satzteil nach dem Wort „Einstellplätze“ das Komma und die Worte „ausgenommen für Wohnungen,“ gestrichen.	d) *unverändert*
e) Im neuen Absatz 5 Satz 1 und im neuen Absatz 6 wird jeweils die Angabe „Absatz 5“ durch die Angabe „Absatz 4“ ersetzt.	e) *unverändert*
8. In § 48 Abs. 1 Satz 1 werden die Worte „ausgenommen Wohnungen,“ gestrichen.	8. ____ § 48 Abs. 1 ____ **wird wie folgt geändert:** **a)** In Satz 1 werden die Worte „ausgenommen Wohnungen,“ gestrichen. **b) In Satz 3 wird die Angabe „Abs. 4“ durch die Angabe „Abs. 3“ ersetzt.** <u>*Anmerkung:*</u> *Notwendige redaktionelle Folgeänderung zu Nummer 7 Buchst. b und c.*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
9. § 60 Abs. 2 Nr. 1 erhält folgende Fassung: „1. die Änderung der Nutzung einer baulichen Anlage, wenn das städtebauliche Planungsrecht keine anderen und dieses Gesetz sowie die Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes keine weitergehenden Anforderungen an die neue Nutzung stellen oder die Errichtung oder Änderung der baulichen Anlage nach Absatz 1 verfahrensfrei wäre,“.	9. *vorerst unverändert* *<u>Anmerkung:</u>* *Nach § 60 Abs. 2 Nr. 1, 1. Fall in der geltenden Fassung ist eine Nutzungsänderung verfahrensfrei, „wenn das öffentliche Baurecht an die neue Nutzung weder andere noch weitergehende Anforderungen stellt“. Durch die Entwurfsregelung soll der Anwendungsbereich der Regelung ausgeweitet werden.* *Dies soll zunächst dadurch geschehen, dass als Rechtsgrundlage für etwaige geänderte Anforderungen an die neue Nutzung nicht mehr alle Vorschriften des öffentlichen Baurechts im Sinne des § 2 Abs. 17, sondern nur noch solche des städtebaulichen Planungsrechts und des Bauordnungsrechts in Betracht kommen sollen. Dagegen ist für sich genommen nichts einzuwenden. Bereits dadurch dürfte eine erhebliche Ausweitung der Verfahrensfreiheit bei Nutzungsänderungen bewirkt werden. Nur vorsorglich weisen wir darauf hin, dass mit der bauordnungsrechtlichen Verfahrensfreistellung nicht bewirkt wird, dass geänderte Anforderungen wegen der neuen Nutzung, die sich aus Vorschriften des sonstigen öffentlichen Baurechts ergeben könnten, nicht mehr zu beachten wären. Die Verantwortlichkeit für die Beachtung dieser Anforderungen liegt bei einer bauordnungsrechtlichen Verfahrensfreiheit nur ausschließlich bei der Bauherrin oder dem Bauherrn und der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser.* *Darüber hinaus soll nach Auffassung des Fachministeriums eine weitere Ausweitung des Anwendungsbereichs der Norm bewirkt werden, indem zwischen „anderen“ Anforderungen nach städtebaulichem Planungsrecht und „weitergehenden“ Anforderungen nach Bauordnungsrecht differenziert wird. Nach unserer Einschätzung ist zweifelhaft, inwiefern sich dadurch eine Ausweitung des Anwendungsbereichs der Norm bewirken lässt, zumal für uns unklar ist, wie sich der Begriff „andere“ von dem Begriff „weitergehende“ abgrenzen lassen soll. Bisher kommt es auf eine solche Abgrenzung nicht an, weil beide Begriffe alternativ nebeneinander stehen („weder andere noch weitergehende“). Auch nach § 61 Abs. 2 Nr. 1 MBO ist eine solche Abgrenzung nicht erforderlich, weil jene Regelung nur von „anderen … Anforderungen“ spricht (nicht auch von „weitergehenden“). So würde das städtebauliche Planungsrecht zwar wohl (nur) eine „andere“ Anforderung stellen, wenn in einem Baugebiet die bisherige*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*

Nutzung allgemein zulässig war, die neue Nutzung aber nur ausnahmsweise zugelassen werden kann. Unklar wäre aber z. B. der Fall, dass sowohl die bisherige Nutzung als auch die neue Nutzung in dem Baugebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden können, wegen der Art der neuen Nutzung aber gänzlich andere Ermessenserwägungen bei der Entscheidung über die Ausnahme anzustellen wären, etwa, weil die neue Nutzung erheblich störender ist als die bisherige. Hinsichtlich des Bauordnungsrechts wären aus unserer Sicht z. B. Fälle zweifelhaft, in denen sich die bisherige und die neue Nutzung grundlegend voneinander unterscheiden. In einem solchen Fall könnte fraglich werden, ob die Anforderungen an die neue Nutzung zu den Anforderungen an die bisherige Nutzung in einem Verhältnis von „mehr“ oder „weniger“ stehen oder ob es sich bei den Anforderungen an die neue Nutzung nicht vielmehr um gänzlich „andere“ Anforderungen handelt.

Hinzu kommt, dass nach der Rechtsprechung des Nds. OVG zur bisherigen Fassung des § 60 Abs. 2 Satz 1, 1. Fall eine Nutzungsänderung nach dieser Regelung schon dann nicht verfahrensfrei ist, „wenn die Zulässigkeit des gleichen räumlich-konkreten Vorhabens je nach Nutzungszweck bei abstrakter Betrachtungsweise unterschiedlich beurteilt werden kann. Zu fragen ist mit anderen Worten, ob das Vorhaben trotz der zuvor betriebenen Nutzung erneut das Bedürfnis auslöst, seine bauplanungs- oder bauordnungsrechtliche Zulässigkeit oder (insbesondere) seine Nachbarverträglichkeit in einem Baugenehmigungsverfahren präventiv prüfen zu lassen oder ob es nach Lage der Dinge eines solchen Verfahrens nicht bedarf, weil eine abweichende Beurteilung nicht einmal in Betracht kommt“ (Nds. OVG, Beschluss vom 11.05.2015 - 1 ME 31/15 -, bei juris Rn. 13, m. w. N.). Ähnlich formuliert es § 61 Abs. 2 Nr. 1 MBO, wenn es dort heißt, die Nutzungsänderung sei verfahrensfrei, wenn „für die neue Nutzung keine anderen … Anforderungen … in Betracht kommen“. Nach Auffassung des Fachministeriums soll mit der neuen Formulierung (auch) dieser Prüfungsmaßstab geändert werden. Es solle nicht mehr darauf ankommen, ob für die neue Nutzung eine abweichende Beurteilung überhaupt nur in Betracht kommen könne. Denn dies sei in fast allen Fällen so mit der Folge, dass die Verfahrensfreiheit nicht greife. Wir sehen nicht, wie dieses Ziel mit der neuen Formulierung, insbesondere mit der Differenzierung zwischen „anderen“ Anforderungen nach städtebaulichem Planungsrecht und „weitergehenden“ Anforderungen nach Bauordnungsrecht erreicht werden könnte.

Wollte man vor diesem Hintergrund von der Differenzierung zwischen „anderen“ und „weitergehenden“ Anforderungen absehen und es insoweit bei der bisherigen Formulierung belassen, könnte der Änderungsbefehl deutlich kürzer wie folgt lauten:

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD

9. ***In** § 60 Abs. 2 Nr. 1 **werden die Worte „öffentliche Baurecht“ durch die Worte** „_____ städtebauliche Planungsrecht _____, dieses Gesetz sowie die Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes _____“ **ersetzt**.*

Das Fachministerium sieht keine durchgreifenden Abgrenzungsschwierigkeiten und hält die Differenzierung zwischen „anderen Anforderungen“ für das städtebauliche Planungsrecht und „weitergehenden Anforderungen“ für das Bauordnungsrecht für die Rechtsanwendung in der Praxis für wichtig. In der Vergangenheit sei eine Vielzahl von Nutzungsänderungen von einigen Bauaufsichtsbehörden nicht verfahrensfrei zugelassen worden, weil keine Differenzierung zwischen den beiden Rechtsgebieten in der Regelung vorhanden war. Unser Formulierungsvorschlag würde die Probleme, die die derzeitige Rechtslage auslöst, nach Auffassung des Fachministeriums nicht beheben. Dem Fachministerium ist weiterhin wichtig, dass hinsichtlich des Bauordnungsrechts nur auf „weitergehende“ Anforderungen abgezielt wird. Deshalb wird vom Fachministerium an dem eingebrachten Formulierungsvorschlag festgehalten.

Wenn deswegen unverändert an der Formulierung des Gesetzentwurfs festgehalten werden soll, wäre das rechtlich sicher zulässig, nach unserer Einschätzung nur eben mit den dargelegten Abgrenzungsschwierigkeiten verbunden. Im Übrigen entscheidet sich an der Abgrenzung lediglich, ob die betreffende Nutzungsänderung nach § 60 Abs. 2 Nr. 1 verfahrensfrei ist oder, weil sie unter § 85 a Abs. 1 fällt, im Mitteilungsverfahren nach § 62 zu behandeln ist. Dieser Frage wird durch das Fachministerium allerdings wegen des mit einem Verfahren nach § 62 verbundenen Aufwandes eine nicht unerhebliche Bedeutung zugemessen.

Wir weisen im Übrigen nur vorsorglich darauf hin, dass die Verfahrensfreiheit einer Baumaßnahme nicht dazu führt, dass die gesetzlichen Anforderungen nicht zu erfüllen wären, sondern nur, dass die Beteiligung der Bauaufsichtsbehörde entfällt. Sollten also wegen der geänderten Nutzung nach einer Rechtsvorschrift, die weder zum städtebaulichen Planungsrecht noch zum Bauordnungsrecht gehört, andere oder weitergehende Anforderungen an die neue Nutzung zu stellen sein, fällt die Verantwortung für die Einhaltung dieser Anforderungen bei Verfahrensfreiheit in die alleinige Verantwortung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers und der Bauherrin oder des Bauherrn (mit dem Risiko, dass bei Nichteinhaltung der Anforderungen die Bauaufsichtsbehörde nach § 79 gegen die Baumaßnahme einschreitet).

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

10. § 61 Abs. 3 wird wie folgt geändert:

    a) In Satz 1 Nr. 1 werden nach dem Wort „Bevölkerungsschutzes“ ein Komma und die Worte „der Unterbringung schutzsuchender Menschen“ eingefügt.

    b) In Satz 2 Nr. 4 werden nach dem Wort „Bevölkerung“ die Worte „sowie vorübergehend schutzsuchender Menschen“ eingefügt.

11. § 62 wird wie folgt geändert:

    a) In Absatz 1 Satz 1 wird im ausleitenden Satzteil nach dem Wort „Baugesetzbuchs“ die Angabe „(BauGB)“ eingefügt.

    b) Nach Absatz 1 wird der folgende Absatz 1 a eingefügt:

Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD

10. § 61 Abs. 3 wird wie folgt geändert:

    a) *unverändert*

    b) In Satz 2 Nr. 4 werden nach dem Wort „Bevölkerung“ die Worte „sowie ____ schutzsuchender Menschen“ eingefügt.

Anmerkung:
Das Wort „vorübergehend“ sollte hier zur Vereinheitlichung des gesetzlichen Sprachgebrauchs (vgl. Buchstabe a) gestrichen werden, zumal bereits im Einleitungsteil des § 61 Abs. 3 Satz 1 ausdrücklich geregelt ist, dass die fragliche Nutzungsänderung nur eine „vorübergehende“ ist. Ferner wird dadurch das sonst mögliche Missverständnis vermieden, dass es hier nur um Menschen gehen soll, denen nach § 24 des Aufenthaltsgesetzes „vorübergehender Schutz“ gewährt wird. Solche Menschen sollen nach Erklärung des Fachministeriums zwar auch in Betracht kommen können, aber auch andere schutzsuchende Menschen, etwa im Fall von Naturkatastrophen.

Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass die Regelung des § 61 Abs. 3 stets nur für Katastrophen- und ähnliche Notfälle gedacht war, in denen sofortiges Handeln geboten und keine Zeit für eine baurechtliche Prüfung der Nutzungsänderung der für die staatliche Hilfe in Anspruch genommenen Gebäude ist. Dies zeigt sich an den in den Nummern 1 bis 3 aufgeführten Fallgruppen. Nummer 4 regelt lediglich Fälle eines „vergleichbaren Notstandes“. Dazu können zwar auch Situationen gehören, in denen „die lebenswichtige Versorgung … schutzsuchender Menschen … in einem solchen Maße gefährdet oder beeinträchtigt“ ist, „dass … die sofortige Nutzung der betreffenden baulichen Anlage … erforderlich ist“. Aber auch dann muss die Nutzungsänderung nach § 61 Abs. 3 Satz 1 eine „vorübergehende“ sein und darf nicht länger andauern als die Notsituation vorliegt. Eine längerfristige Anwendung der Regelung auf die Unterbringung von aus der Ukraine geflüchteten Menschen in dafür an sich nicht geeigneten Gebäuden, wie es in der Entwurfsbegründung angedeutet wird, wäre damit aus unserer Sicht keinesfalls vereinbar.

11. § 62 wird wie folgt geändert:

    a) *unverändert*

    b) Nach Absatz 1 wird der folgende Absatz 1 a eingefügt:

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

„(1 a) [1]Keiner Baugenehmigung bedürfen auch

1. eine Baumaßnahme mit Erleichterungen nach § 85 a Abs. 1 und

2. die Nutzungsänderung des obersten Dachgeschosses eines Gebäudes zu Wohnzwecken sowie die damit verbundene Errichtung von Dachgauben, wenn

   a) das Gebäude innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB liegt und

   b) der Brutto-Rauminhalt der neu hinzukommenden Dachgauben insgesamt nicht mehr als ein Drittel des Brutto-Rauminhalts des bestehenden Dachgeschosses beträgt.

[2]Absatz 1 Sätze 4 und 5 gilt entsprechend. [3]Satz 1 gilt nicht für Sonderbauten nach § 2 Abs. 5.“

Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD

„(1 a) [1]Keiner Baugenehmigung **bedarf** auch

___ eine Baumaßnahme **[**mit Erleichterungen**]** nach § 85 a Abs. 1 ____**,**

___ _____

___ _____

___ _____

wenn die Voraussetzungen des Absatzes 2 vorliegen. [2]Absatz 1 Sätze **3 bis** 5 gilt entsprechend. [3]_____“

Anmerkung:
Zu Satz 1:
Der Einleitungsteil ist infolge des Vorschlages, die Nummer 2 zu streichen, redaktionell anzupassen.

In Nummer 1 des Entwurfs erscheinen die in eckige Klammern gesetzten Worte „mit Erleichterungen“ entbehrlich, weil alle in § 85 a Abs. 1 Satz 1 genannten Baumaßnahmen von „Erleichterungen“ profitieren. Zu Klarstellungszwecken wäre es aber auch unschädlich, die Worte beizubehalten, sofern die Formulierung des Verweises einheitlich erfolgt (vgl. die Anmerkung zu § 85 a Abs. 5).

Die Nummer 2 der Entwurfsfassung soll zwar eine Verpflichtung des Landes aus dem „Bau-Turbo-Pakt“ abbilden, ist jedoch neben der Nummer 1 nicht erforderlich und würde auch in Widerspruch zu der Nummer 1 treten. Denn zum einen sind alle Fälle der Nummer 2 bereits von der Nummer 1 erfasst. Außerdem wäre es widersprüchlich, wenn im Einzelfall zwar nicht die Voraussetzungen nach Nummer 2 erfüllt wären, dann aber gleichwohl auf die Nummer 1 mit ihren weiter gefassten Voraussetzungen zurückgegriffen werden könnte. Die Nummer 2 kann daher auch nach Einschätzung des Fachministeriums entfallen.

Am Ende des Satzes sollte der Vollständigkeit halber und zur Vermeidung etwaiger Missverständnisse wegen eines ggf. unterschiedlichen Wortlauts der Verweis auf die Voraussetzungen des Absatzes 2 aufgenommen werden, so wie es in Absatz 1 Satz 1 bereits geregelt ist.

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

c) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) Im einleitenden Satzteil wird die Angabe „Absatz 1“ durch die Angabe „den Absätzen 1 und 1 a“ ersetzt.

bb) Nummer 1 erhält folgende Fassung:

„1. das Vorhaben aufgrund des zu beurteilenden städtebaulichen Planungsrechts

a) in den Fällen der Absätze 1 und 1 a Nr. 1 den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht oder notwendige Ausnahmen oder Befreiungen bereits erteilt sind,

b) in den Fällen des Absatzes 1 a innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB zulässig ist und die Bauaufsichtsbehörde die planungsrechtliche Zulässigkeit im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 36 BauGB erklärt hat oder

c) in den Fällen des Absatzes 1 a Nr. 1 im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zulässig ist und die Bauaufsichtsbehörde die planungsrechtliche Zulässigkeit im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 36 BauGB erklärt hat,“.

Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD

c) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) *unverändert*

bb) Nummer 1 erhält folgende Fassung:

„1. das Vorhaben _____

a) in den Fällen **des Absatzes 1** _____ *(jetzt in Buchstabe b)* den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht oder notwendige Ausnahmen oder Befreiungen bereits erteilt sind,

b) in den Fällen des Absatzes 1 a **im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt und dessen Festsetzungen nicht widerspricht oder notwendige Ausnahmen oder Befreiungen bereits erteilt sind** _____ *(jetzt in Buchstabe c und Absatz 7)* oder

c) in den Fällen des Absatzes 1 a ____ innerhalb **eines** im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB **oder** im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB **liegt, dort nach städtebaulichem Planungsrecht** zulässig ist und die Bauaufsichtsbehörde **dies** _____ *(jetzt in Absatz 7)* **festgestellt** hat,“.

<u>Anmerkung:</u>
Der Einleitungsteil der Nummer 1 kann kürzer gefasst werden.

Aus systematischen Gründen und zur Präzisierung der Regelung wird vorgeschlagen, in Buchstabe a lediglich die Fälle des Absatzes 1 zu erfassen und damit dort die bisherige Rechtslage abzubilden. „Der“ Bebauungsplan ist in diesen Fällen stets nur ein (der) Bebauungsplan im Sinne des Absatzes 1 Satz 1, während in den Fällen des Absatzes 1 a (irgend)ein Bebauungsplan in Betracht kommen kann.

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
	Für die Fälle des Absatzes 1 a soll nach Erklärung des Fachministeriums hingegen danach differenziert werden, ob das Vorhaben im Geltungsbereich (irgend)eines Bebauungsplanes oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB oder im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB liegt. Nur in den beiden zuletzt genannten Fällen soll eine gesonderte Feststellung der Zulässigkeit des Vorhabens nach städtebaulichem Planungsrecht durch die Bauaufsichtsbehörde, ggf. im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 36 BauGB, erforderlich sein; im ersten Fall soll dem Grunde nach die gleiche Regelung gelten wie in den Fällen des Absatzes 1. Eine gesonderte Feststellung der Zulässigkeit des Vorhabens nach städtebaulichem Planungsrecht hält das Fachministerium in diesen Fällen, also wenn das Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt, für nicht erforderlich, zumal in diesen Fällen die Gemeinde nach § 36 BauGB nicht ihr Einvernehmen erteilen müsse. Die Gemeinde werde aber in diesen Fällen im Verfahren nach § 62 immer beteiligt, um prüfen zu können, ob sie eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB beantragen wolle. *Ob auch in den zuletzt genannten Fällen im Verfahren nach § 62 eine gesonderte Feststellung der Zulässigkeit des Vorhabens nach städtebaulichem Planungsrecht erforderlich sein soll, ist letztlich eine rechtspolitisch zu entscheidende Frage. Wir weisen aber darauf hin, dass sich in allen Fällen des Absatzes 1 a, also auch, wenn das Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt, wegen des weiten Anwendungsbereichs des § 85 a Abs. 1, der insbesondere auch sämtliche Nutzungsänderungen im Bestand erfasst, sehr schwierige städtebauliche Fragen ergeben können. Dies kann beispielsweise die Abgrenzung von Monteurswohnungen und Boardinghouses von Wohnnutzung und Beherbergung, Fragen der Gebietsversorgung von Läden und Gastronomie, des abstrakten und konkreten Störpotenzials von Handwerks- und sonstigen Gewerbebetrieben sowie potenziell nicht wohngebietsverträglichen Nutzungen (wie beispielsweise Wohnungsprostitution) oder die Beurteilung der Frage, welche Teile eines Mischgebietes gewerblich geprägt sind, betreffen. Solche Fragen waren bislang von Bauaufsichtsbehörden und ggf. Gerichten zu beantworten. Stattdessen soll die Beurteilung nunmehr allein in die Hände der Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser gelegt werden, jedenfalls solange, bis (ggf. auf Antrag von Nachbarn) ein Verfahren nach § 79 NBauO eingeleitet wird.* *Das Fachministerium hält diese Auffassung für nicht stichhaltig, weil die Gemeinde in den betreffenden Fällen zwar nach § 36 BauGB nicht ihr Einvernehmen erteilen müsse, jedoch wegen der Prüfung einer etwaigen vorläufigen Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB immer eingebunden werde. Dies halten wir wiederum nicht für überzeugend. Richtig ist zwar, dass dann, wenn das Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt,*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*

das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB nicht erforderlich ist. Die Beteiligung der Gemeinde zur Prüfung einer etwaigen vorläufigen Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB löst jedoch die von uns oben aufgezeigten möglichen Zweifelsfragen und potentiellen Konflikte nicht. Denn eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB kommt nur in Betracht, wenn die Gemeinde vorhat, den Bebauungsplan zu ändern. Wir meinen hingegen vor allem Fälle, in denen der Bebauungsplan nicht geändert werden soll, es aber schwierig zu beurteilen sein kann, ob eine geänderte Nutzung noch mit den Festsetzungen des Bebauungsplans vereinbar ist. Diese Frage würde durch die vorgesehene Regelung (zunächst) allein der Beurteilung durch die Bauherrin oder den Bauherrn und die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser überlassen. Sollte sich ihre Beurteilung nicht mit der Auffassung der Bauaufsichtsbehörde decken, weil diese der Auffassung ist, das Vorhaben sei nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans vereinbar, könnte das Vorhaben zwar im Rahmen des § 62 nicht verhindert, wohl aber dagegen nach § 79 z. B. mit einer Nutzungsuntersagung eingeschritten werden.

Es sollte daher aus unserer Sicht dringend erwogen werden, in allen Fällen des Absatzes 1 a das Erfordernis einer gesonderten Feststellung der Zulässigkeit des Vorhabens nach städtebaulichem Planungsrecht vorzusehen (wobei tatsächlich in den Fällen, in denen das Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt, das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB nicht einzuholen wäre). Sollte dieser Anregung gefolgt werden, könnte Buchstabe b in der obigen Fassung gestrichen und Buchstabe c kurz wie folgt gefasst werden:

> *c) in den Fällen des Absatzes 1 a _____ die Bauaufsichtsbehörde **die Zulässigkeit des Vorhabens nach städtebaulichem Planungsrecht _____ festgestellt** hat,*

Das Fachministerium spricht sich, wie dargelegt, gegen eine solche Regelung aus.

In jedem Fall kann das Erfordernis der Erteilung des Einvernehmens der Gemeinde nach § 36 BauGB „hinter die Klammer gezogen“ und in Absatz 7 geregelt werden (s. u.). Die hiesige Regelung kann entsprechend verkürzt und damit übersichtlicher gestaltet werden. (Sollte unserer vorgenannten Anregung gefolgt werden, würde die von uns zu Absatz 7 vorgeschlagene Formulierung auch berücksichtigen, dass in den Fällen, in denen das Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt, das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB nicht einzuholen ist.)

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
cc) Nummer 3 wird wie folgt geändert:	cc) Nummer 3 wird wie folgt geändert:
aaa) In Buchstabe a wird die Angabe „des § 30 Abs. 1 oder 2“ gestrichen.	aaa) *unverändert*
bbb) In Buchstabe b werden nach dem Wort „sie“ die Worte „bei Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“ eingefügt.	bbb) In Buchstabe b werden nach dem Wort „sie“ die Worte „bei Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“ eingefügt **und die Worte „des Baugesetzbuchs“ durch die Angabe „BauGB“ ersetzt**. *Anmerkung:* *Redaktionelle Berichtigung.*
dd) In Nummer 4 werden die Worte „und, soweit erforderlich, die Eignung der Rettungswege nach § 33 Abs. 2 Satz 3 Halbsatz 2“ gestrichen.	dd) *unverändert*
c) Absatz 3 wird wie folgt geändert:	**d)** Absatz 3 wird wie folgt geändert: *Anmerkung:* *Redaktionelle Berichtigung.*
aa) In Satz 1 wird die Angabe „Absatz 1“ durch die Angabe „den Absätzen 1 und 1 a“ ersetzt.	aa) In Satz 1 wird **nach der** Angabe „Absatz 1“ ____ die Angabe „_____ **oder** 1 a“ **eingefügt**. *Anmerkung:* *Sprachliche Berichtigung.*
bb) Satz 5 erhält folgende Fassung: „[5]Die zu prüfenden Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes können in den Fällen der Absätze 1 und 1 a Nr. 2 den übrigen Bauvorlagen beigefügt oder gesondert bei der Bauaufsichtsbehörde eingereicht werden.“	bb) Satz 5 erhält folgende Fassung: „[5]Die zu prüfenden Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes können _____ den übrigen Bauvorlagen beigefügt oder gesondert bei der Bauaufsichtsbehörde eingereicht werden.“ *Anmerkung:* *Infolge der vorgeschlagenen Streichung der Nummer 2 in Absatz 1 a (s. o.) ist die Angabe der einschlägigen Fälle entbehrlich, weil in den Fällen des Absatzes 1 a die Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes nie zu prüfen sein sollen (s. u.), sodass die Regelung für die Fälle des Absatzes 1 a keinesfalls zur Anwendung kommen kann und damit selbstverständlich ist, dass sie sich auf Fälle des Absatzes 1 beschränkt.*
d) Absatz 4 wird wie folgt geändert:	**e)** Absatz 4 wird wie folgt geändert: *Anmerkung:* *Redaktionelle Berichtigung.*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
aa) Der bisherige Satz 1 wird durch die folgenden neuen Sätze 1 und 2 ersetzt: „[1]Die Bauvorlagen müssen in den Fällen des Absatzes 1 von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2, 3 oder 5 und in den Fällen des Absatzes 1 a von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3 erstellt sein. [2]Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser nach Satz 1 muss gegen Haftpflichtgefahren, die sich aus der Wahrnehmung dieser Tätigkeit ergeben, versichert sein.“	aa) Der bisherige Satz 1 wird durch die folgenden neuen Sätze 1 und 2 ersetzt: „[1]Die Bauvorlagen müssen in den Fällen des Absatzes 1 von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2, 3 oder 5 und in den Fällen des Absatzes 1 a von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3 erstellt sein**, soweit sich aus § 65 nichts anderes ergibt**. [2]Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser nach Satz 1 muss gegen Haftpflichtgefahren, die sich aus der Wahrnehmung dieser Tätigkeit ergeben, versichert sein.“ <u>*Anmerkung:*</u> *Der Vorschlag, an Satz 1 einen Halbsatz anzufügen, soll einer Unklarheit begegnen, die auch schon im geltenden Recht besteht: Betrachtet man nur den Wortlaut des § 62 Abs. 4 Satz 1 könnte man meinen, die hier genannten Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser könnten sämtliche Bauvorlagen einschließlich der bautechnischen Nachweise nach § 65 „erstellen“, also etwa auch die Nachweise der Standsicherheit. Diese dürfen aber, wenn sie nicht zu prüfen sind, nur von den in § 65 Abs. 4 genannten Personen, insbesondere also Tragwerksplanerinnen und Tragwerksplanern, nicht aber von den in § 62 Abs. 4 Satz 1 genannten Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern erstellt werden. Dies sollte durch den vorgeschlagenen neuen Halbsatz ausdrücklich klargestellt werden.*
bb) Die bisherigen Sätze 2 bis 6 werden Sätze 3 bis 7.	bb) *unverändert*
cc) Im neuen Satz 7 wird die Angabe „Sätze 1 bis 5“ durch die Angabe „Sätze 2 bis 6“ ersetzt.	cc) *unverändert*
e) In Absatz 5 Sätze 1 und 3 wird jeweils die Angabe „des § 30 Abs. 1 oder 2“ gestrichen.	**f)** ____ Absatz 5 **wird wie folgt geändert:** **aa)** In **Satz** 1 wird die Angabe „des § 30 Abs. 1 oder 2“ gestrichen **und die Angabe „§ 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs“ wird durch die Angabe „§ 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB“ ersetzt**. **bb) In Satz** 3 **wird die Angabe „des § 30 Abs. 1 oder 2“ gestrichen.** <u>*Anmerkung:*</u> *Redaktionelle Berichtigungen und Folgeänderungen.*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
f) Absatz 6 wird wie folgt geändert:	**g)** Absatz 6 wird wie folgt geändert:
	Anmerkung: *Redaktionelle Berichtigung.*
aa) Der bisherige Wortlaut wird Satz 1 und wie folgt geändert: Die Worte „des Baugesetzbuchs“ werden durch die Angabe „BauGB“ ersetzt.	aa) *unverändert*
bb) Es wird der folgende Satz 2 angefügt: „[2]Die Gemeinde hat, wenn sie nicht selbst die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde wahrnimmt, nach den Vorgaben des § 36 BauGB der Bauaufsichtsbehörde zu erklären, ob sie ihr Einvernehmen zu Baumaßnahmen nach Absatz 1 a, die innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB oder im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB vorgesehen sind, erteilt.“	bb) Es wird der folgende Satz 2 angefügt: „[2]**Über den Antrag auf vorläufige Untersagung hat die Bauaufsichtsbehörde innerhalb von zwei Wochen nach Eingang des vollständigen Antrages zu entscheiden** _____ *(jetzt in Absatz 7)*.“
	Anmerkung: *Aus systematischen Gründen wird vorgeschlagen, den bisherigen Absatz 7, der sich inhaltlich auf den bisherigen Absatz 6 bezieht, als neuen Satz 2 in Absatz 6 zu regeln und die im Entwurf vorgesehenen Regelungen über die Feststellung der Zulässigkeit des Vorhabens nach städtebaulichem Planungsrecht und das dafür ggf. erforderliche Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB in Absatz 7 zu bündeln.*
g) Absatz 7 wird wie folgt geändert:	**h)** Absatz 7 **erhält folgende Fassung:**
	Anmerkung: *Redaktionelle Berichtigung.*
aa) Der bisherige Wortlaut wird Satz 1.	___ _____
bb) Es werden die folgenden Sätze 2 und 3 angefügt:	___ _____
„[2]Über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Baumaßnahmen nach Absatz 1 a, die innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB oder im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB vorgesehen sind, hat die Bauaufsichtsbehörde, wenn sie nicht selbst die Aufgaben der Gemeinde wahrnimmt, innerhalb von zwei Monaten, ansonsten zwei Wochen nach Eingang der Erklärung der Gemeinde nach Absatz 6 Satz 2 zu entscheiden.	„**(7)** [1]Über die **Feststellung der** Zulässigkeit **des Vorhabens nach städtebaulichem Planungsrecht** nach Absatz **2 Nr. 1 Buchst. c entscheidet** die Bauaufsichtsbehörde **nach Maßgabe des § 36 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde, falls die Bauaufsichtsbehörde** nicht selbst die **für die Erteilung des Einvernehmens zuständige** Gemeinde **ist.** [2]**Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet über die Feststellung der Zulässigkeit des Vorhabens nach städtebaulichem Planungsrecht nach Eingang der Mitteilung**

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
[3]Die Bauaufsichtsbehörde hat die Entscheidung nach Satz 2 der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser unverzüglich mitzuteilen und, wenn die Baumaßnahme planungsrechtlich für nicht zulässig erklärt wurde, die Unterlagen nach Absatz 3 zurückzugeben.“	**nach Absatz 3 Satz 1 und der vollständigen Unterlagen nach Absatz 3 Satz 2** innerhalb von zwei Monaten. [3]**Falls das Einvernehmen der Gemeinde nach Satz 1 erforderlich ist, muss die Bauaufsichtsbehörde nicht vor Ablauf von** zwei Wochen nach Eingang der Erklärung der Gemeinde **entscheiden.** [4]Die Bauaufsichtsbehörde hat der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser die Entscheidung unverzüglich mitzuteilen und, wenn **festgestellt** wurde**, dass das Vorhaben nach städtebaulichem Planungsrecht** nicht zulässig **ist**, die Unterlagen nach Absatz 3 zurückzugeben**.**“
	Anmerkung: *Siehe zunächst den Vorschlag und die Anmerkung zu Absatz 6.* *Die vorgeschlagene Neufassung setzt die im Entwurf vorgesehenen Regelungen über die Feststellung der Zulässigkeit des Vorhabens nach städtebaulichem Planungsrecht und das dafür ggf. erforderliche Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB in sprachlich veränderter und etwas präziserer und besser verständlicherer Form um. Auf die in Absatz 6 Satz 2 der Entwurfsfassung vorgesehene Verpflichtung der Gemeinde, sich über die Erteilung ihres Einvernehmens nach § 36 BauGB zu erklären, kann dabei verzichtet werden. Die Bauaufsichtsbehörde muss die Gemeinde ggf. ohnehin um die Erteilung des Einvernehmens ersuchen. Nach § 36 BauGB ist die Gemeinde aber nicht verpflichtet, die Erteilung oder Nichterteilung des Einvernehmens ausdrücklich zu erklären. Vielmehr kann die Erteilung des Einvernehmens auch nach § 36 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB fingiert werden, nämlich dann, wenn es nicht innerhalb von zwei Monaten verweigert wird.*
h) In Absatz 8 Satz 1 werden die Worte „Absatz 2 Nr. 4 über die Eignung der Rettungswege“ durch die Worte „Absatz 7 Satz 3 über die planungsrechtliche Zulässigkeit“ ersetzt.	**i)** In Absatz 8 Satz 1 **wird nach dem Wort „und“ das Komma gestrichen und** die Worte „**soweit erforderlich, die Bestätigung nach** Absatz 2 Nr. 4 über die Eignung der Rettungswege“ werden durch die Worte „**in den Fällen des Absatzes 1 a, soweit erforderlich, die Feststellung der** Zulässigkeit **des Vorhabens nach städtebaulichem Planungsrecht nach Absatz 2 Nr. 1 Buchst. c**“ ersetzt.
	Anmerkung: *Redaktionelle Berichtigung der Zählung des Änderungsbefehls.* *Im Übrigen soll die Regelung durch die vorgeschlagene Umformulierung nur berichtigt und präzisiert werden.*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
i) Absatz 10 wird gestrichen.	**j)** *unverändert* *Anmerkung:* *Redaktionelle Berichtigung.* *Im Übrigen ist die Entscheidung, ob Absatz 10 gestrichen oder - ggf. in modifizierter Form - beibehalten werden soll, wiederum politisch zu treffen. Wir weisen nur auf folgende Aspekte hin:* *Bislang bestand die Möglichkeit, bei Unklarheiten und potenziellen Konfliktlagen - z. B. mit Nachbarn - im Einzelfall durch ein Genehmigungsverfahren eine Klärung herbeizuführen. Ohne Baugenehmigung riskiert der Bauherr oder die Bauherrin nunmehr, eine Baumaßnahme vorzunehmen, gegen welche die Baubehörde nach Abschluss einschreitet oder ggf. nach einer gerichtlichen Entscheidung einschreiten muss. Es ist daher aus unserer Sicht zweifelhaft, ob die Streichung im Interesse der Bauherrinnen und Bauherrn ist. Ihnen würde damit die Möglichkeit genommen, sich die Legalisierungswirkung einer Baugenehmigung zu verschaffen und damit für sich und alle anderen Beteiligten (wie z. B. auch die Nachbarinnen und Nachbarn) Rechts- und Planungssicherheit herbeizuführen. Ohne diese Möglichkeit könnte es nach unserer Einschätzung in Einzelfällen dazu kommen, dass von Baumaßnahmen abgesehen wird. Die Streichung wurde im Übrigen ja auch in der Anhörung von mehreren Stellen kritisiert.*
j) Der bisherige Absatz 11 wird Absatz 10 und wie folgt geändert: In Satz 1 wird die Angabe „bis 10“ durch die Angabe „bis 9“ ersetzt.	**k)** *unverändert* *Anmerkung:* *Redaktionelle Berichtigung.*
12. In § 63 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 1 Nr. 2 wird die Angabe „33 Abs. 2 Satz 3,“ gestrichen.	12. *unverändert* *Anmerkung:* *Zwar soll die Eignung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren grundsätzlich nicht mehr geprüft werden. Jedoch erfolgt zumindest für die baulichen Anlagen nach § 65 Abs. 3 Satz 2 eine Prüfung im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises (vgl. § 15 Abs. 1 Nr. 5 der Niedersächsischen Bauvorlagenverordnung).*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

13. § 65 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 Halbsatz 2 werden nach dem Wort „Übrigen“ die Worte „und abweichend von Halbsatz 1 für Baumaßnahmen mit Erleichterungen nach § 85 a“ eingefügt.

bb) In Satz 3 werden die Worte „Bauherrin oder dem Bauherrn“ durch die Worte „Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser“ ersetzt.

b) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) Der bisherige Wortlaut wird Satz 1 und wie folgt geändert:

Die Angabe „Absatz 2 Satz 1 Nr. 1“ wird durch die Angabe „Absatz 2 Satz 1 Halbsatz 1 Nr. 1 und Halbsatz 2“ ersetzt.

Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD

13. § 65 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 Halbsatz **1 wird die Angabe „den §§ 62 bis 64“ durch die Angabe „§ 62 Abs. 1 und den §§ 63 und 64“ ersetzt** _____.

Anmerkung:
Die Formulierung des Halbsatzes 2 wäre nach der im Entwurf vorgesehenen Änderung etwas kompliziert („im Übrigen und abweichend von Halbsatz 1 in den Fällen … sind …“). Das mit dem Entwurf verfolgte Ziel, zu regeln, dass in den Fällen des neuen § 62 Abs. 1 a die Bauvorlagen nicht geprüft werden, ließe sich mit der vorgeschlagenen Formulierung ebenso leicht und verständlicher erreichen, indem man stattdessen die Verweisung in Halbsatz 1, durch die geregelt wird, in welchen Fällen die bautechnischen Nachweise zu prüfen sind, entsprechend einschränkt; dann benötigt man in Halbsatz 2 insoweit keine Abweichung von Halbsatz 1 mehr.

bb) *unverändert*

b) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) Der bisherige Wortlaut wird Satz 1 und wie folgt geändert:

Die Angabe „Absatz 2 Satz 1 Nr. 1“ wird durch die Angabe „Absatz 2 Satz 1 Halbsatz 1 Nr. 1 _____“ **und die Angabe „Abs. 5“ durch die Angabe Abs. 6“** ersetzt.

Anmerkung:
Die im Entwurf vorgesehene Formulierung geht sprachlich nicht auf: Absatz 2 Satz 1 Halbsatz 1 Nr. 1 regelt, in welchen Fällen die Standsicherheitsnachweise („nur“) zu prüfen sind, Absatz 2 Satz 1 Halbsatz 2 regelt, in welchen Fällen die bautechnischen Nachweise insgesamt (einschließlich der Standsicherheitsnachweise) nicht zu prüfen sind; die Verknüpfung beider Fälle mit „und“ passt daher nicht. Liegt ein Fall des Absatzes 2 Satz 1 Halbsatz 2 (in der Fassung nach Buchstabe a Doppelbuchst. aa des Entwurfs) vor, so sind die Standsicherheitsnachweise eben gerade nicht zu prüfen, auch nicht nach Absatz 2 Satz 1 Halbsatz 1 Nr. 1. So, wie im Entwurf formuliert,

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
	wäre die Regelung mithin sinnwidrig, mindestens aber entbehrlich. *Gleichwohl dient es der Präzisierung, in der Angabe „Absatz 2 Satz 1 Nr. 1“ nach „Satz 1“ die Angabe „Halbsatz 1“ einzufügen. Insoweit sollte die Entwurfsregelung beibehalten werden.* *Im Übrigen handelt es sich um eine Anpassung der Verweisung an die Änderung des § 21 des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes, die im Rahmen der Beratung der Drs. 19/3279 vorgesehen ist (vgl. dort Vorlage 8, S. 21 f.) und ebenfalls im Juni-Plenum verabschiedet sowie praktisch zeitgleich in Kraft treten soll.*
bb) Es wird der folgende Satz 2 angefügt: „[2]Die Tragwerksplanerin oder der Tragwerksplaner hat zu den nicht zu prüfenden Nachweisen nach Satz 1 eine Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde abzugeben, dass sie oder er diese erstellt hat.“	bb) Es wird der folgende Satz 2 angefügt: „[2]Die **in** Satz 1 **genannten Personen haben** gegenüber der Bauaufsichtsbehörde eine Erklärung abzugeben, dass sie _____ **die Nachweise der Standsicherheit für die jeweilige Baumaßnahme** erstellt **haben**.“ *<u>Anmerkung:</u>* *Die vorgeschlagene Umformulierung soll der Klarstellung und Präzisierung dienen: Zum einen werden in Satz 1 nicht nur Tragwerksplanerinnen und Tragwerksplaner im engeren Sinne, sondern auch gleichgestellte Personen genannt. Zum anderen ist der sachliche Anknüpfungspunkt der vorliegenden Regelung nicht in erster Linie, dass in Satz 1 „nicht zu prüfende Nachweise“ genannt werden, sondern, dass Satz 1 regelt, dass die nicht zu prüfenden Nachweise der Standsicherheit von bestimmten Personen erstellt werden müssen. Die vorgeschlagene Umformulierung soll insofern den beabsichtigten Regelungsinhalt deutlicher zum Ausdruck bringen.*
14. § 66 Abs. 1 wird wie folgt geändert:	14. § 66 Abs. 1 wird wie folgt geändert:
a) Es wird der folgende neue Satz 2 eingefügt: „[2]Unter den Voraussetzungen des Satzes 1 sind Abweichungen zuzulassen 1. bei Nutzungsänderungen, 2. bei Baumaßnahmen, die der Modernisierung, dem Ausbau oder dem Erhalt bestehender Gebäude dienen, und 3. bei Baumaßnahmen zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen.“	a) *vorerst unverändert* *<u>Anmerkung:</u>* *In der Entwurfsbegründung wird ausgeführt, die Regelung entspreche „im Wesentlichen der Formulierung in*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
	der Bayerischen Bauordnung“. Das ist so nicht richtig. Tatsächlich entspricht die Entwurfsregelung in etwa § 56 Abs. 2 Nrn. 1 und 4 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (wobei die dortige Nummer 1 in ihrem Anwendungsbereich eher der hier im Entwurf als § 85 a vorgesehenen Regelung ähnelt mit dem Unterschied, dass nach der baden-württembergischen Regelung Abweichungen noch gesondert zugelassen werden müssen, während die Abweichungen nach § 85 a des vorliegenden Entwurfs quasi als gesetzlich zugelassen gelten). *Wir weisen nur auf Folgendes hin: Nach der jetzt im Entwurf vorgesehenen Regelungssystematik soll in den Fällen des neuen Satzes 2 überhaupt kein Ermessen mehr bestehen, während in den übrigen Fällen nach Satz 1 noch ein „freies“ Ermessen auszuüben sein soll (zu den Schwierigkeiten bei der Auslegung des Satzes 1 siehe allerdings Nds. OVG, Urteil vom 27.06.2018 - 1 LC 183/16 -, bei juris Rn. 56 ff.; Stiel/Breyer, in: Große-Suchsdorf, NBauO, Kommentar, 10. Aufl. 2020, § 66 Rn. 44 ff., jeweils m. w. N.). Folgt man der zitierten Rechtsprechung des Nds. OVG (a. a. O., Rn. 64 ff.), so ist Satz 1 im Wesentlichen so zu verstehen, dass die auf der Tatbestandsseite geprüften Gesichtspunkte im Rahmen des sich ggf. anschließenden Ermessens noch einmal in eine Interessenabwägung zwischen dem öffentlichen oder nachbarlichen Interesse an einer uneingeschränkten Einhaltung des öffentlichen Baurechts und dem Interesse der Bauherrin oder des Bauherrn an der beantragten Abweichung einfließen müssen. So betrachtet würde die im Entwurf als neuer Satz 2 vorgesehene Regelung bedeuten, dass eine solche Interessenabwägung in den aufgeführten Fällen künftig ausscheidet, weil in diesen Fällen das Interesse der Bauherrin oder des Bauherrn (oder das öffentliche Interesse?) an der Abweichung (das „Abweichungsinteresse“) stets (kraft Gesetzes) das öffentliche oder nachbarliche Interesse an der uneingeschränkten Einhaltung des öffentlichen Baurechts überwiegt, ohne dass noch Raum für eine Interessenabwägung im Einzelfall oder die Berücksichtigung atypischer Fälle (etwa im Rahmen einer „Soll“-Regelung; vgl. z. B. Artikel 63 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung) bliebe. Die Fälle des Satzes 2 wären mithin so zu verstehen, dass der Gesetzgeber in den aufgeführten Fällen eine weitere Interessenabwägung im Einzelfall für entbehrlich hält, weil das „Abweichungsinteresse“ insoweit stets überwiegt. Die aufgeführten Fälle werden also privilegiert. Das ist aber zumindest für die Nummer 1 (jeder Fall einer Nutzungsänderung) nicht unmittelbar einleuchtend. Das Fachministerium hat erklärt, Ziel solle sein, dass Nutzungsänderungen insgesamt deutlich erleichtert würden. Die vorliegende Regelung sei insofern im Zusammenhang mit der vorgesehenen Änderung des § 60 und dem vorgesehenen neuen § 85 a zu sehen. Diese Argumentation ist aus unserer Sicht allerdings nur bedingt überzeugend. Denn zum einen ändert die Verfahrensfreiheit nach § 60 nichts an den zu erfüllenden Anforderungen, sondern führt nur zu*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
	einem Wegfall der bauaufsichtsbehördlichen Prüfung. Zum anderen soll die vorliegende Regelung in den Fällen des neuen § 85 a ohnehin nicht gelten. Wenn außerhalb des Anwendungsbereichs des neuen § 85 a jede Nutzungsänderung bei Vorliegen der Voraussetzungen nach § 66 Abs. 1 Satz 1 zwingend zuzulassen ist, stellt sich aus unserer Sicht schon die Frage, welche Bedeutung und welches Gewicht den gesetzlichen Anforderungen überhaupt noch zukommen soll bzw. warum der Gesetzgeber jeden Fall einer Nutzungsänderung derart privilegieren sollte. Eine derart weitgehende Regelung sehen übrigens auch weder Baden-Württemberg noch Bayern vor.
b) Die bisherigen Sätze 2 und 3 werden Sätze 3 und 4.	b) *unverändert*
c) Im neuen Satz 4 wird das Wort „bleibt“ durch die Worte „und § 85 a bleiben“ ersetzt.	c) Im neuen Satz 4 wird **nach der Angabe „Satz 3“ die Angabe „Halbsatz 1“ eingefügt** _____.
	d) Es wird der folgende Satz 5 angefügt: **„[5]Für Bauteile, die bereits nach** § 85 a **nur abweichende Anforderungen erfüllen müssen, bedarf es keiner Zulassung einer Abweichung nach Satz 1 oder 2.“**
	Anmerkung zu den Buchstaben c und d: *Im neuen Satz 4 (dem bisherigen Satz 3) sollte nur zur Präzisierung die Angabe „Halbsatz 1“ eingefügt werden. Denn bei der bisherigen Verweisung auf den gesamten § 83 Abs. 1 Satz 3 kommt es genau genommen zu einer wechselseitigen („paradoxen“) Verweisung: Nach § 66 Abs. 1 Satz 4 (bisher Satz 3) bleibt auch § 83 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 2 „unberührt“, während nach § 83 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 2 u. a. § 66 Abs. 1 „unberührt“ bleibt. Präziser sollte daher nur auf § 83 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 1 verwiesen werden.* *Die im Entwurf vorgesehene Regelung „§ 85 a bleibt unberührt“ ist hingegen unklar. Im Grunde bedürfte es eigentlich wohl keiner Regelung. Denn § 66 und § 85 a stehen in keinem Konkurrenzverhältnis: § 85 a normiert gesetzliche Anforderungen für ein Bauvorhaben; zu einer Prüfung einer Abweichung nach § 66 kann es aber nur kommen, wenn bereits feststeht, dass eine gesetzliche Anforderung nicht erfüllt werden soll. Nach der Entwurfsregelung soll nun aber - zur Klarstellung? - geregelt werden, dass in den Fällen des § 85 a, in denen in der Regel geringere als die aktuell geltenden Anforderungen zu erfüllen sind, keine Abweichungsentscheidung nach § 66 erforderlich ist. Wenn man dies tun will, dann sollte man das aber auch deutlicher zum Ausdruck bringen. Dem könnte der vorgeschlagene neue Buchstabe d mit einem neuen Satz 5 dienen. Die vorgeschlagene Formulierung macht indes - genau genommen - zugleich die Entbehr-*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
	lichkeit der Regelung deutlich: Wenn schon kraft Gesetzes - § 85 a Abs. 1 - (nur) abweichende Anforderungen zu erfüllen sind, bedarf es nicht der gesonderten Zulassung einer Abweichung im Einzelfall (bzw. er verdeutlicht den eigentlichen Regelungsgehalt des neuen § 85 a: die Zulassung von Abweichungen kraft Gesetzes).
15. Dem § 67 Abs. 3 wird der folgende Satz 3 angefügt:	15. Dem § 67 Abs. 3 wird der folgende Satz 3 angefügt:
„[3]Satz 2 gilt nicht für behördliche Entscheidungen aufgrund von Vorschriften des Bundes- und Landesrechts, die eine Baugenehmigung einschließen.“	„[3]**Die Sätze 1 und** 2 **gelten** nicht**, wenn** behördliche Entscheidungen aufgrund von Vorschriften des Bundes- und Landesrechts____ **die** Baugenehmigung einschließen.“
	Anmerkung: *Die Regelung soll nach Erklärung des Fachministeriums insbesondere für die Fälle gelten, in denen eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung nach § 13 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) die Baugenehmigung einschließt. § 13 BImSchG bewirkt allerdings - nur - eine Zuständigkeits- und Verfahrenskonzentration, ändert aber nichts daran, dass die materiellen Anforderungen des Bauordnungsrechts als öffentlich-rechtliche Vorschriften im Sinne des § 6 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG in gleicher Weise zu prüfen und einzuhalten sind wie im bauordnungsrechtlichen Verfahren. Hierzu gehört auch, dass die betreffende Anlage standsicher im Sinne des § 12 NBauO sein muss (vgl. dazu insgesamt auch BayVGH, Beschluss vom 05.04.2019 - 22 CS 19.281 -, bei juris insbesondere Rn. 43 ff., m. w. N.). Dies muss grundsätzlich auch nachgewiesen sein, um die immissionsschutzrechtliche Genehmigung erteilen zu können. Nach Satz 1 kann im bauordnungsrechtlichen Verfahren zugelassen werden, dass der Standsicherheitsnachweis nachgereicht wird, dies dann aber mit der zwingenden Folge des Satzes 2, dass nämlich die Baugenehmigung nur aufschiebend bedingt erteilt werden darf. Nach dem Gesetzentwurf soll die Anwendbarkeit des Satzes 2 (u. a.) in immissionsschutzrechtlichen Verfahren mit Konzentrationswirkung nach § 13 BImSchG ausgeschlossen werden. Dies ist im Ansatz richtig, weil Satz 2 eine verfahrensrechtliche Regelung des Bauordnungsrechts darstellt, die in einem immissionsschutzrechtlichen Verfahren wegen der Konzentrationswirkung nach § 13 BImSchG keine Anwendung finden kann und insoweit von den Verfahrensregelungen des BImSchG verdrängt wird. Die Entwurfsregelung ist daher möglicherweise entbehrlich. Sie kann indes zur Klarstellung sinnvoll sein. Wenn sie beibehalten werden soll, sollte sie aber dahingehend ergänzt werden, dass auch Satz 1 in den genannten Fällen keine Anwendung findet. Dies lässt die Möglichkeit unberührt, dass die für die Erteilung der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung zuständige Behörde in eigener Zuständigkeit und nach dem für sie geltenden Verfahrensrecht eine vergleichbare Regelung in Form von Nebenbestimmungen trifft (vgl. § 20 Abs. 2 Satz 1 der Neunten Verordnung zur Durchführung des BImSchG,*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
	wonach es grundsätzlich zulässig ist, durch Nebenbestimmungen sicherzustellen, dass die Genehmigungsvoraussetzungen erfüllt werden, wenngleich Satz 2 jener Regelung der Möglichkeit, eine Frist für die Ergänzung der Antragsunterlagen zu setzen, gewisse Grenzen setzt). *Im Übrigen handelt es sich nur um einen sprachlichen Änderungsvorschlag.*
16. § 69 Abs. 2 wird wie folgt geändert:	16. § 69 Abs. 2 wird wie folgt geändert:
a) Satz 2 erhält folgende Fassung: „[2]Wird im Rahmen der Vorprüfung festgestellt, dass der Bauantrag oder die Bauvorlagen unvollständig sind oder sonstige erhebliche Mängel aufweisen, so fordert die Bauaufsichtsbehörde die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf.“	a) *unverändert* *<u>Anmerkung:</u>* *Da wir im Rahmen der Anhörung am 14.05.2024 auch zu dieser Regelung konkret angesprochen wurden, weisen wir hierzu auf Folgendes hin:* *Nach der Rechtsprechung des Nds. OVG (u. a. Beschluss vom 17.10.2023 - 1 LA 55/23 -, bei juris Rn. 8, m. w. N.) ist der Begriff „sonstige erhebliche Mängel“ dahingehend zu verstehen, dass es sich um Mängel der eingereichten Unterlagen handeln muss, aufgrund derer „im Ergebnis eine materielle Prüfung des Vorhabens durch die Bauaufsichtsbehörde … schon nicht hinreichend möglich ist“, nicht aber solche, die („nur“) wegen fehlender Genehmigungsfähigkeit des (formell vollständig und ohne erhebliche Mängel beschriebenen) Vorhabens zu einer Versagung der Baugenehmigung führen müssten. Es geht mithin bei der Vorprüfung und einer etwaigen Nachforderung in diesem Rahmen nach § 69 Abs. 2 Sätze 1 und 2 bereits nach geltender Rechtslage ausschließlich um „formelle“ Mängel der eingereichten Unterlagen, die eine materielle Prüfung des Bauantrages verhindern. Der vom Deutschen Institut für vorbeugenden Brandschutz in Vorlage 5 auf S. 4 f. unterbreitete Vorschlag, in § 69 Abs. 2 Satz 2 nach dem Wort „erhebliche“ das Wort „formelle“ einzufügen, würde also zu keiner inhaltlichen Änderung der bestehenden oder der im Entwurf vorgesehenen Regelung führen.*
b) Es wird der folgende Satz 5 angefügt: „[5]Entspricht die Baumaßnahme nicht dem öffentlichen Baurecht oder wird die Einhaltung des öffentlichen Baurechts nicht nachgewiesen, so ist der Bauantrag abzulehnen.“	b) ***wird gestrichen***

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
	Anmerkung: *Die Regelung soll nach der Entwurfsbegründung klarstellen, dass der Bauantrag unter den genannten Voraussetzungen abgelehnt werden „kann“. Nach der Formulierung des Entwurfs „ist“ der Bauantrag aber ggf. abzulehnen. Dies widerspricht der Begründung. Auf die Regelung sollte aber auch insgesamt besser verzichtet werden. Denn sie ist einerseits entbehrlich, soweit geregelt werden soll, dass der Bauantrag abzulehnen ist, wenn die Baumaßnahme nicht dem öffentlichen Baurecht entspricht. Dies ist eigentlich selbstverständlich und ergibt sich auch bereits im Umkehrschluss aus § 70 Abs. 1 Satz 1, wonach die Baugenehmigung (nur) zu erteilen ist, wenn die Baumaßnahme, soweit sie genehmigungsbedürftig und eine Prüfung erforderlich ist, dem öffentlichen Baurecht entspricht. Andererseits stünde die Regelung in einem (scheinbaren?) Widerspruch zu den Sätzen 2 und 4, wonach zunächst fehlende Nachweise nachgefordert werden können, und auch zu der Möglichkeit nach § 67 Abs. 3, einen zunächst nicht vorgelegten Standsicherheitsnachweis später vorzulegen. Diese Regelungen wären sinnlos, wenn beim Fehlen von Nachweisen der Bauantrag zwingend abzulehnen wäre. Insoweit würde die Entwurfsregelung mithin mehr Zweifelsfragen aufwerfen als zur Klarstellung beitragen.*
(Nachrichtlich: § 42 a VwVfG): *§ 42 a* *Genehmigungsfiktion* *(1) [1]Eine beantragte Genehmigung gilt nach Ablauf einer für die Entscheidung festgelegten Frist als erteilt (Genehmigungsfiktion), wenn dies durch Rechtsvorschrift angeordnet und der Antrag hinreichend bestimmt ist. [2]Die Vorschriften über die Bestandskraft von Verwaltungsakten und über das Rechtsbehelfsverfahren gelten entsprechend.* *(2) [1]Die Frist nach Absatz 1 Satz 1 beträgt drei Monate, soweit durch Rechtsvorschrift nichts Abweichendes bestimmt ist. [2]Die Frist beginnt mit Eingang der vollständigen Unterlagen. [3]Sie kann einmal angemessen verlängert werden, wenn dies wegen der Schwierigkeit der Angelegenheit gerechtfertigt ist. [4]Die Fristverlängerung ist zu begründen und rechtzeitig mitzuteilen.* *(3) Auf Verlangen ist demjenigen, dem der Verwaltungsakt nach § 41 Abs. 1 hätte bekannt gegeben werden müssen, der Eintritt der Genehmigungsfiktion schriftlich zu bescheinigen.*	

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
(Nachrichtlich: § 41 Abs. 1 VwVfG):	
(1) [1]Ein Verwaltungsakt ist demjenigen Beteiligten bekannt zu geben, für den er bestimmt ist oder der von ihm betroffen wird. [2]Ist ein Bevollmächtigter bestellt, so kann die Bekanntgabe ihm gegenüber vorgenommen werden.	
17. Nach § 70 wird der folgende § 70 a eingefügt:	17. Nach § 70 wird der folgende § 70 a eingefügt:
„§ 70 a Genehmigungsfiktion	„§ 70 a Genehmigungsfiktion
(1) [1]Ist über einen Bauantrag für eine Baumaßnahme	(1) [1]Ist über einen Bauantrag _____
1. zur Errichtung oder Änderung eines Wohngebäudes oder eines Gebäudes, das überwiegend dem Wohnen dient, im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63,	1. *unverändert*
2. zur Nutzungsänderung von Räumen oder eines Gebäudes, durch die Wohnraum geschaffen werden soll, im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 oder	2. *vorerst unverändert*
3. zur Errichtung oder Änderung von Antennen einschließlich der Masten und dazugehöriger Anlagen	3. *unverändert*
zu entscheiden, so gilt § 42 a VwVfG (Genehmigungsfiktion) in Verbindung mit § 1 Abs. 1 NVwVfG mit den Maßgaben nach Satz 2 entsprechend. [2]Die Maßgaben bei der Anwendung des § 42 a VwVfG in Verbindung mit § 1 Abs. 1 NVwVfG lauten:	zu entscheiden, so gilt § 42 a VwVfG _____ in Verbindung mit § 1 Abs. 1 NVwVfG _____. [2]_____
1. die Frist für die Entscheidung über den Bauantrag beginnt	___ **Wird nach § 67 Abs. 3 zugelassen, dass der Nachweis der Standsicherheit nach Erteilung der Baugenehmigung eingereicht wird, so** beginnt die Frist für die Entscheidung über den Bauantrag
a) drei Wochen nach Eingang des Bauantrags mit den dazugehörigen Bauvorlagen oder	___ _____
b) drei Wochen nach Eingang der verlangten Unterlagen, wenn die Bauaufsichtsbehörde vor Fristbeginn eine Aufforderung nach § 69 Abs. 2 Satz 2 versandt hat, und	___ _____
2. die Bescheinigung nach § 42 a Abs. 3 VwVfG ist unverlangt und unverzüglich nach Eintritt der Genehmigungsfiktion durch die Bauaufsichtsbehörde auszustellen und muss	___ _____ *(jetzt in Satz 2/3)*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
a) den Inhalt der Baugenehmigung wiedergeben und	___ _____ *(jetzt in Satz 2/3)*
b) eine Rechtsbehelfsbelehrung nach § 37 Abs. 6 VwVfG in Verbindung mit § 1 Abs. 1 NVwVfG enthalten.	___ _____
	abweichend von § 42 a Abs. 2 Satz 2 VwVfG bereits mit Eingang der im Übrigen vollständigen Unterlagen. **2/1Im Fall des Satzes 2 gilt § 42 a Abs. 1 Satz 1 VwVfG mit der Maßgabe, dass die Baugenehmigung als unter der in § 67 Abs. 3 Satz 2 genannten aufschiebenden Bedingung erteilt gilt; für die Bestätigung des Nachweises der Standsicherheit nach § 67 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 gilt § 42 a VwVfG entsprechend.** **2/2**In den Fällen des **Satzes** 1 Nr. 3 gilt der Bauantrag abweichend von § **42 a Abs. 2 Satz 2 VwVfG** vier Wochen nach Eingang des Antrags als vollständig, wenn die Bauaufsichtsbehörde die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser nicht nach § 69 Abs. 2 Satz 2 zur Behebung von Mängeln aufgefordert hat**.** **2/3Die** Bescheinigung nach § 42 a Abs. 3 VwVfG ist unverlangt und unverzüglich nach Eintritt der Genehmigungsfiktion durch die Bauaufsichtsbehörde auszustellen und muss den Inhalt der Baugenehmigung wiedergeben**.**
[3]Satz 1 gilt nur für Bauanträge, bei denen die Unterlagen nach Satz 2 Nr. 1 oder Satz 5 bis zum 31. Dezember 2026 der Bauaufsichtsbehörde übermittelt werden. [4]Der Entscheidungszeitraum beinhaltet auch die Prüfung des Nachweises der Standsicherheit, wenn nicht ein Antrag zum Nachreichen des Nachweises der Standsicherheit nach § 67 Abs. 3 gestellt wird. [5]Die Fristen nach Satz 2 Nr. 1 beginnen neu, wenn die Prüfung des Bauantrags zu einer wesentlichen Änderung des Bauantrags führt oder die Bauaufsichtsbehörde während der Prüfung eine Aufforderung nach § 69 Abs. 2 Satz 4 versandt hat. [6]Die Genehmigungsfiktion nach Satz 1 gilt insoweit als Baugenehmigung; die Regelungen für die Baugenehmigung gelten entsprechend für die Bescheinigung nach Satz 2 Nr. 2.	[3]_____ *(jetzt in Absatz 4)* [4]_____ *(jetzt in den Sätzen 2 und 2/1)* [5]_____ [6]Die _____ Regelungen **über** die Baugenehmigung gelten entsprechend für die Bescheinigung nach **§ 42 a Abs. 3 VwVfG**.
	<u>Anmerkung:</u> *<u>Zu Satz 1:</u>* *Die Worte „für eine Baumaßnahme“ sind entbehrlich (vgl. § 67 Abs. 1 i. V. m. § 59 Abs. 1) und sollten gestrichen werden.*
	Die <u>Nummer 2</u> soll der Umsetzung des „Bau-Turbo-Paktes“ dienen, hat aber bei der Konzeption des Gesetzentwurfs keinen praktischen Anwendungsfall, wenn § 62 Abs. 10 wegfällt, weil dann jede Nutzungsänderung, sofern sie nicht schon nach § 60 Abs. 2 Nr. 1 verfahrensfrei

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
	ist, unter § 85 a fällt und damit verfahrensrechtlich zwingend nach § 62 zu behandeln ist; für eine Anwendung des § 63 bliebe mithin kein Raum. Sollte an der ersatzlosen Streichung des § 62 Abs. 10 festgehalten werden, sollte mithin auch hier die Nummer 2 mangels Anwendungsfall gestrichen werden. *Der Klammerzusatz „(Genehmigungsfiktion)“ ist - zumal angesichts der Überschrift der hiesigen Regelung und des § 42 a VwVfG sowie der Legaldefinition in § 42 a Abs. 1 Satz 1 VwVfG - entbehrlich und sollte ebenfalls gestrichen werden.* *Dass Satz 2 „Maßgaben“ für die Anwendung des § 42 a VwVfG enthält, ergibt sich von selbst und muss in Satz 1 nicht schon „angekündigt“ werden.* *Die vorliegende Regelung enthält die Anordnung der Anwendung des § 42 a VwVfG i. V. m. § 1 Abs. 1 NVwVfG im Sinne des § 42 a Abs. 1 Satz 1 VwVfG. Jene Regelung ist deswegen unmittelbar und nicht nur „entsprechend“ anzuwenden. Das Wort „entsprechend“ sollte daher auch gestrichen werden.* *<u>Zu Satz 2 im Allgemeinen:</u>* *Die einleitenden Worte „Die Maßgaben … lauten:“ sind, wie die „Ankündigung“ von Maßgaben in Satz 1 (s. o.), entbehrlich und sollten gestrichen werden.* *Im Übrigen wird vorgeschlagen, die in Satz 2 des Entwurfs unter den Nummern 1 und 2 vorgesehenen Regelungsteile dem Grunde nach in jeweils einem gesonderten Satz (Sätze 2 und 2/3) zu treffen, um die Bezüge zu den korrespondierenden Regelungen des § 42 a VwVfG zu verdeutlichen.* *<u>Zu den Sätzen 2 und 2/1:</u>* *Im verbleibenden Teil des Satzes 2, der dann nur noch den Beginn der dreimonatigen Entscheidungsfrist nach § 42 a Abs. 2 Satz 1 VwVfG regelt, sind die im Entwurf in Nummer 1 Buchst. a und b vorgesehenen Regelungen - ebenso wie die im Entwurf in Satz 5, 2. Fall vorgesehene Regelung (s. u.) - entbehrlich, zumal sie auch inhaltlich übermäßig kompliziert erscheinen. Denn es ist bereits unmittelbar in § 42 a Abs. 2 Satz 2 VwVfG geregelt, dass die Entscheidungsfrist erst mit Eingang der vollständigen Unterlagen beginnt. Außerdem tritt die Genehmigungsfiktion nach § 42 a Abs. 1 Satz 1 VwVfG nur ein, wenn der Antrag „hinreichend bestimmt“ ist. Daraus ergibt sich, dass Bauanträge, die im Sinne von § 69 Abs. 2 Satz 2, 2. Fall „sonstige erhebliche Mängel aufweisen“, von vornherein keine taugliche Grundlage für den Eintritt der Genehmigungsfiktion sind (zur Auslegung des § 69 Abs. 2 Satz 2, 2. Fall siehe auch die Anmerkung zu Nummer 16 Buchst. a des Entwurfs) und unvollständige Bauanträge die Entscheidungsfrist nach § 42 a Abs. 2 Satz 1 VwVfG nicht in Gang setzen; dies ist vielmehr erst der Fall, wenn*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
	die Unterlagen - ggf. aufgrund einer Nachforderung nach § 69 Abs. 2 Satz 2, 1. Fall oder Satz 4 - vervollständigt wurden. Diese Frage muss hier also nicht noch einmal geregelt werden. Die Frage, ob die Unterlagen vollständig waren (und deswegen die Frist nach § 42 a Abs. 2 Satz 2 VwVfG tatsächlich begonnen hat) oder die Behörde dies zu Unrecht verneint und noch Unterlagen nachgefordert hat, kann im Streitfall gerichtlich geklärt werden. *Regelungsbedürftig ist in diesem Zusammenhang hingegen der im Entwurf in Satz 4 angesprochene Fall, dass ein Antrag nach § 67 Abs. 3 Satz 1 gestellt wird, den Nachweis der Standsicherheit erst nach Erteilung der Baugenehmigung einreichen zu dürfen. In einem solchen Fall sind die Bauvorlagen nicht vollständig im Sinne des § 42 a Abs. 2 Satz 2 VwVfG, sodass die Entscheidungsfrist ohne gesonderte Regelung nicht zu laufen beginnen würde. Mit dem Gesetzentwurf ist nach Erklärung des Fachministeriums aber beabsichtigt, dass dann die Genehmigungsfiktion trotzdem zunächst eintreten können soll, allerdings unter den in § 67 Abs. 3 Satz 2 geregelten Bedingungen. Außerdem soll nach Erklärung des Fachministeriums für die Prüfung des Nachweises der Standsicherheit in jedem Fall die dreimonatige Entscheidungsfrist nach § 42 a Abs. 2 Satz 1 VwVfG gelten (vgl. Satz 4 des Entwurfs), und zwar - entsprechend - auch für den Fall, dass der Nachweis der Standsicherheit nachgereicht werden darf. Die zu den Sätzen 2 und 2/1 vorgeschlagenen Regelungen sollen diese Regelungsabsicht zum Ausdruck bringen. Satz 4 kann dann gestrichen werden (s. u.).* *<u>Zu Satz 2/2:</u>* *Aus systematischen Gründen bietet es sich an, die Regelung, die im Entwurf als Absatz 3 vorgesehen ist, an dieser Stelle einzufügen, weil es jeweils um den Beginn der Frist nach § 42 a Abs. 2 Satz 2 VwVfG geht.* *Geregelt werden soll eine „Vollständigkeitsfiktion“, die vier Wochen nach Eingang des Antrages eintritt, falls die Behörde im Rahmen der Vorprüfung nach § 67 Abs. 2 Satz 1 keine Nachfrist nach § 67 Abs. 2 Satz 2 gesetzt hat. Dabei ist die Formulierung „abweichend von § 69 Abs. 2“ allerdings etwas missverständlich, weil man die hiesige Regelung dann auch so verstehen könnte, als enthielte § 69 Abs. 2 sonst eine (andere) „Vollständigkeitsfiktion“. Dies ist aber gerade nicht der Fall: Hat die Behörde keine Nachfrist nach § 69 Abs. 2 Satz 2 gesetzt, entfällt zwar die etwaige Rücknahmefiktion nach § 69 Abs. 2 Satz 3. Der Antrag gilt nach § 69 Abs. 2 aber gleichwohl nie als vollständig. Vielmehr bleibt im Fall einer von der Behörde erst später festgestellten Unvollständigkeit des Antrages stets noch die Möglichkeit einer weiteren Nachforderung nach § 69 Abs. 2 Satz 4. Richtiger Anknüpfungspunkt für die Verweisung wäre auch hier § 42 a*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
	Abs. 2 Satz 2 VwVfG, weil die Entscheidungsfrist beginnen soll, auch wenn die Unterlagen noch nicht vollständig gewesen sein sollten. *Unberührt bleibt hingegen das Erfordernis der hinreichenden Bestimmtheit des Antrages nach § 42 a Abs. 1 Satz 1 VwVfG. Sind die Unterlagen also so unvollständig, dass dem Antrag nicht hinreichend bestimmt entnommen werden kann, was ggf. als genehmigt gelten soll, so träte die Fiktionswirkung mithin mangels Vorliegens der Voraussetzungen nach § 42 a Abs. 1 Satz 1 VwVfG nicht ein.* *<u>Zu Satz 2/3:</u>* *Aus Satz 2 Nr. 2 des Entwurfs sollte nur der dort unter Buchstabe a genannte Regelungsteil übernommen werden. Dass der Bescheinigung nach § 42 a Abs. 3 VwVfG eine Rechtsbehelfsbelehrung beizufügen ist, wie es nach dem Entwurf in Satz 2 Nr. 2 Buchst. b geregelt werden soll, ergibt sich unmittelbar aus § 37 Abs. 6 Satz 2 VwVfG i. V. m. § 1 Abs. 1 NVwVfG und muss hier nicht noch einmal gesondert geregelt werden.* *<u>Zu Satz 3:</u>* *Die Regelung enthält (neben der in Artikel 2 Nr. 2 und Artikel 4 Satz 2 Nr. 2 des Entwurfs vorgesehenen Streichung des § 70 a) eine Befristung der Anwendbarkeit der gesamten Regelung. Sie sollte daher aus systematischen Gründen nicht hier innerhalb des Absatzes 1, sondern bezogen auf die gesamte Regelung am Ende des Paragrafen in einem gesonderten neuen Absatz 4 getroffen werden (s. u.).* *<u>Zu Satz 4:</u>* *Siehe den Vorschlag und die Anmerkung zu den Sätzen 2 und 2/1. Die Regelung kann dann hier entfallen.* *<u>Zu Satz 5:</u>* *Der 1. Fall (wesentliche Änderung des Bauantrages durch die Prüfung) ist schwer verständlich, weil der Bauantrag sich nicht „durch die Prüfung“ ändern, sondern nur durch die antragstellende Person geändert werden kann. Der Fall einer wesentlichen Änderung des Antrages vor Ablauf der Entscheidungsfrist ist aber auch nicht regelungsbedürftig, weil sich die Genehmigungsfiktion nach § 42 a Abs. 1 Satz 1 VwVfG immer nur auf einen von der antragstellenden Person in hinreichend bestimmter Form gestellten Antrag beziehen kann. Wird der Antrag vor Fristablauf zurückgenommen, tritt selbstverständlich keine Genehmigungsfiktion ein. Gleiches gilt, wenn der Antrag so wesentlich geändert wird, dass de facto von einer Rücknahme des alten und der Stellung eines neuen Antrags auszugehen ist (Stelkens, in: Stelkens/Bonk/Sachs, VwVfG, Kommentar, 10. Aufl. 2023, § 42 a Rn. 38, m. w. N.).* *Wegen des 2. Falls (Nachforderung von Unterlagen nach § 69 Abs. 2 Satz 4) siehe wiederum den Vorschlag und*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
	die Anmerkung zu den Sätzen 2 und 2/1. Die hiesige Regelung ist ebenso wie Satz 2 Nr. 1 Buchst. a und b der Entwurfsfassung neben § 42 a Abs. 2 Satz 2 VwVfG entbehrlich, weil die Frist danach ohnehin erst mit Vorliegen der vollständigen Unterlagen beginnt. *Satz 5 sollte danach insgesamt gestrichen werden.* *<u>Zu Satz 6:</u>* *<u>Zu Halbsatz 1:</u>* *Die Entwurfsregelung ist sprachlich etwas unglücklich („Die Genehmigungsfiktion … gilt … als Baugenehmigung“), hinsichtlich der Bedeutung des Wortes „insoweit“ unklar und neben § 42 a Abs. 1 Satz 1 VwVfG entbehrlich. Dass die beantragte Baugenehmigung unter den geregelten Bedingungen als erteilt gilt, ihre Erteilung also fingiert wird, ergibt sich offensichtlich aus dem Sinne der Regelungen über eine „Genehmigungsfiktion“.* *<u>Zu Halbsatz 2:</u>* *Die Regelung soll nach Erklärung des Fachministeriums auf die §§ 70 ff. verweisen und dort insbesondere auch auf § 70 Abs. 5, wonach die Baugenehmigung ggf. auch den Nachbarn zuzustellen ist.* *Die vorgeschlagenen Änderungen sind nur sprachlicher Art bzw. dienen der Präzisierung der Verweisung.*
(2) Absatz 1 findet keine Anwendung, wenn die antragstellende Person vor Ablauf der Entscheidungsfrist gegenüber der Bauaufsichtsbehörde über den durch die Bauaufsichtsbehörde elektronisch eröffneten Übermittlungsweg auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion verzichtet hat; § 3 a Abs. 2 Satz 1 gilt entsprechend.	(2) Absatz 1 findet keine Anwendung, wenn _____ vor Ablauf der Entscheidungsfrist gegenüber der Bauaufsichtsbehörde _____ auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion verzichtet **wurde**; § 3 a **Abs. 1 Nr. 6 und** Abs. 2 Satz 1 **sowie § 67 Abs. 1 gelten** entsprechend. *<u>Anmerkung:</u>* *Der Begriff „antragstellende Person“ wird in der NBauO sonst nicht verwendet. In § 3 a Abs. 1 Satz 1 wird lediglich der Begriff „erklärende Person“ genannt. Letztlich ist hier gemeint, dass die Regelungen über die elektronische Übermittlung des Antrages auf Erteilung einer Baugenehmigung entsprechend auch für den Verzicht auf die Genehmigungsfiktion gelten sollen. Durch die vorgeschlagene Formulierung wird dem Rechnung getragen.*
(3) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 3 gilt der Bauantrag abweichend von § 69 Abs. 2 vier Wochen nach Eingang des Antrags als vollständig, wenn die Bauaufsichtsbehörde die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser nicht nach § 69 Abs. 2 Satz 2 zur Behebung von Mängeln aufgefordert hat.“	(3) ***wird*** *(hier)* ***gestrichen*** *(jetzt in Absatz 1 Satz 2/2)*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
	Anmerkung: *Siehe den Vorschlag und die Anmerkung zu Absatz 1 Satz 2/2. Aus systematischen Gründen (wegen des Sachzusammenhangs mit § 42 a Abs. 2 Satz 2 VwVfG) sollte die Regelung besser dort verortet werden.*
	(4) Die Absätze 1 und 2 gelten nur für Bauanträge, bei denen die **erforderlichen** Unterlagen **vollständig und ohne erhebliche Mängel** bis zum 31. Dezember 2026 **bei** der Bauaufsichtsbehörde **vorliegen**.“
	Anmerkung: *Siehe den Vorschlag und die Anmerkung zu Absatz 1 Satz 3 der Entwurfsfassung. Um Unklarheiten und Missverständnisse zu vermeiden, sollte sich die Regelung nicht auf Unterlagen nach bestimmten Vorschriften beziehen, sondern - anknüpfend an den Wortlaut des § 69 Abs. 2 Satz 2 - darauf abstellen, dass die erforderlichen Unterlagen bis zum Stichtag vollständig und ohne erhebliche Mängel bei der Bauaufsichtsbehörde vorliegen müssen, sodass eine Nachforderung nach § 69 Abs. 2 Satz 2 oder 4 nicht mehr in Betracht kommt.*
18. Dem § 73 a wird der folgende Absatz 5 angefügt:	18. *unverändert*
„(5) Typengenehmigungen anderer Länder gelten auch in Niedersachsen.“	
	Anmerkung: *Die Anerkennung von Verwaltungsakten anderer Länder ist zwar rechtlich zulässig und in der NBauO bereits an anderen Stellen vorgesehen (§ 18 Abs. 7, § 24 Satz 3, § 65 Abs. 9, § 75 Abs. 3 Satz 5). Wir weisen jedoch vorsorglich darauf hin, dass eine solche Anerkennung stets auch beinhaltet, dass die baurechtlichen Anforderungen nach dem Recht des anderen Landes anerkannt und damit als ausreichend angesehen werden, auch wenn sie anders sind oder einen niedrigeren Standard bedeuten. So aber auch schon die Ausführungen in der Entwurfsbegründung (S. 34).*
19. § 75 Abs. 5 wird wie folgt geändert	19. *unverändert*
a) Der bisherige Satz 3 wird Satz 4 und wie folgt geändert: Nach dem Wort „Gebrauchsabnahme“ werden die Worte „oder der Verzicht darauf“ eingefügt.	
b) Der bisherige Satz 4 wird Satz 3.	

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

20. Nach § 85 werden die folgenden §§ 85 a und 85 b eingefügt:

„§ 85 a
Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen

(1) [1]Wird ein bestehendes Gebäude baulich durch Aufstockung, Umbau oder Ausbau oder in seiner Nutzung geändert, so werden an die vorhandenen und neuen Bauteile, insbesondere Wände, Stützen, Decken, Böden, Dächer und Treppen, keine höheren Anforderungen gestellt, als sie im Bestand erfüllt sind. [2]Dies gilt nur insoweit, als die vorhandenen und neuen tragenden Bauteile geeignet sind, zusätzlich entstehende Lasten aufzunehmen, und der Brandschutz gewährleistet ist. [3]Die zur Konkretisierung der §§ 12 und 14 ergangenen Vorschriften müssen im Einzelnen für die Bauteile nicht erfüllt sein.

Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD

20. Nach § 85 werden die folgenden §§ 85 a und 85 b eingefügt:

„§ 85 a
Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen

(1) *vorerst unverändert*

Anmerkung:
Die Regelungen der sog. „Umbauordnung“ verfolgen das Ziel, den „Umbau im Bestand“ zu erleichtern, indem bei bestimmten Änderungen von bestehenden Gebäuden die Anforderungen („Standards“) an die verwendeten Bauteile gegenüber den Anforderungen, die nach gegenwärtig geltender Rechtslage zu erfüllen wären, abgesenkt sowie das bauaufsichtliche Verfahren und damit die Durchführung der Baumaßnahme insgesamt vereinfacht und beschleunigt werden.

Gegen dieses Ziel ist rechtlich zwar grundsätzlich nichts einzuwenden. Eine gesetzliche Regelung muss jedoch nach den aus dem Rechtsstaatsprinzip abzuleitenden Grundsätzen der Normenklarheit und -bestimmtheit so gefasst sein, dass (1.) die von einer Norm betroffenen Personen die Rechtslage anhand der gesetzlichen Regelung so erkennen können, dass sie in der Lage sind, ihr Verhalten danach auszurichten, (2.) die an das Gesetz gebundene Verwaltung steuernde Handlungsmaßstäbe vorfindet und ihre Befugnisse nach Inhalt, Zweck und Ausmaß begrenzt werden und (3.) die Gerichte in die Lage versetzt werden, das Handeln der Verwaltung anhand rechtlicher Maßstäbe zu kontrollieren (ständige Rechtsprechung des BVerfG, vgl. statt vieler BVerfGE 110, 33, bei juris Rn. 102 ff.; BVerfGE 163, 43, bei juris Rn. 108 ff., jeweils m. w. N.).

Wesentlicher Zweck des Bauordnungsrechts und des sonstigen öffentlichen Baurechts ist es, zu regeln, welche Anforderungen Gebäude und andere bauliche Anlagen erfüllen müssen (vgl. § 1 Abs. 1 und § 2 Abs. 17 NBauO), vor allem, damit keine Gefahren für die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leben und Gesundheit von Menschen, entstehen (vgl. § 3 Abs. 1 Satz 1 NBauO), den Bauaufsichtsbehörden die Aufgabe zuzuweisen, darüber zu wachen und darauf hinzuwirken, dass das öffentliche

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*

Baurecht eingehalten wird (vgl. § 58 Abs. 1 Satz 1 NBauO), und ihnen die Befugnis zu geben, zur Erfüllung dieser Aufgabe Maßnahmen zur Herstellung oder Sicherung baurechtmäßiger Zustände anzuordnen (vgl. § 79 Abs. 1 Satz 1 NBauO). Um diese Zwecke zu erreichen, muss im Gesetz zunächst hinreichend klar und bestimmt geregelt werden, welche Anforderungen eine bauliche Anlage erfüllen muss.

Nach unserer Auffassung genügt die im Gesetzentwurf vorgesehene Regelung vor diesem Hintergrund nicht den Geboten der Normenklarheit und -bestimmtheit. Außerdem haben wir erhebliche Zweifel, ob die Regelung mit dem Inhalt, den sie vermutlich haben soll, geeignet ist, das Ziel der Vereinfachung und Beschleunigung des „Umbaus im Bestand“ zu erreichen.

Dazu im Einzelnen:

*1. Die Formulierung „werden … Anforderungen gestellt“ lässt nicht eindeutig erkennen, ob die zu erfüllenden Anforderungen kraft Gesetzes angeordnet werden oder Gegenstand einer bauaufsichtsbehördlichen Entscheidung sein sollen, es also um Anforderungen gehen soll, die die Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall stellt. Vermutlich ist Ersteres gemeint. Dann sollte es aber schon zur Klarstellung - entsprechend dem in der NBauO üblichen Sprachgebrauch - „**müssen** … Anforderungen **erfüllen**“ heißen.*

2. Die Formulierung in Satz 1 des Entwurfs „keine höheren Anforderungen …, als“ besagt nur (negativ), welche Anforderungen nicht zu erfüllen sind, gibt aber nicht (positiv) vor, welche Anforderungen zu erfüllen sind. Satz 2 des Entwurfs legt zwar bestimmte Mindestanforderungen fest; außerdem verweist Absatz 4 des Entwurfs auf Anforderungen zum Klimaschutz, die „unberührt bleiben“, also zu erfüllen sein sollen. Ob und ggf. welche darüberhinausgehenden Anforderungen zu erfüllen sein sollen, lässt sich dem Gesetzentwurf hingegen nicht entnehmen.

3. Vermutlich soll die Regelung so zu verstehen sein, dass die betreffenden Bauteile die Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften nicht erfüllen müssen (also von diesen Anforderungen abweichen dürfen; vgl. § 66 Abs. 1 Satz 1), soweit ein bestimmtes - niedrigeres - Anforderungsniveau erreicht wird. Welches Anforderungsniveau mindestens erreicht werden muss („Untergrenze der Absenkung“), ist aber, wie dargelegt, unklar.

4. Aus der Formulierung „Anforderungen, [die] im Bestand erfüllt sind“, und der in Absatz 2 Nr. 5 des Entwurfs vorgesehenen Regelung, nach der die Regelung nur für rechtmäßig errichtete Gebäude gelten soll, die wenigstens zu irgendeinem Zeitpunkt „den jeweils geltenden Anforderungen entsprachen“, ist wohl zu entnehmen, dass hier eine Art „aktiver Bestandsschutz“ geregelt werden

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
	soll. Dieser Rechtsgedanke besagt, dass der Umstand, dass eine bauliche Anlage zu irgendeinem Zeitpunkt baurechtmäßig errichtet wurde, das Recht vermittelt, diese bauliche Anlage im Rahmen des einmal rechtmäßig Gewesenen nicht nur zu nutzen, sondern auch in gewissem Umfang zu ändern, um eine weitere Nutzung des - einmal rechtmäßig gewesenen - Bestandes zu gewährleisten (vgl. BVerwG, Urteil vom 13.03.1998 - 4 C 10.97 -, NVwZ 1998, 842 [844], m. w. N.). Wenn man die Regelung in etwa in diesem Sinne deuten wollte, würde ihre Anwendung aber zwingend voraussetzen, zu ermitteln, welche baurechtlichen Anforderungen „der Bestand“ zu erfüllen hatte, d. h. es müsste nachvollzogen werden, welche Anforderungen in Bezug auf „den Bestand“ früher einmal gegolten haben, und ob „der Bestand“ diese „alten“ Anforderungen tatsächlich erfüllt. Mit anderen Worten: Es müsste ermittelt werden, ob „der Bestand“ jemals baurechtmäßig gewesen ist. Denn nur ein einmal rechtmäßig gewesener Zustand kann überhaupt rechtlichen Bestandsschutz vermitteln. Ein solcher Ansatz wäre zwar möglich und entspräche der bisherigen Praxis bei Prüfung eines sog. „passiven Bestandsschutzes“, der vor staatlichen Eingriffen in den einmal rechtmäßig gewesenen Bestand schützt (vgl. Stiel/Lenz, in: Große-Suchsdorf, NBauO, Kommentar, 10. Aufl. 2020, § 85 Rn. 3 ff., m. w. N.). Es ist aber sehr zweifelhaft, ob dieser Ansatz im Hinblick auf das Ziel, das bauaufsichtliche Verfahren zu vereinfachen und die Durchführung von Baumaßnahmen insgesamt zu beschleunigen, zweckmäßig ist, denn der mit einer solchen Ermittlung der früheren Rechtslage verbundene Aufwand kann beträchtlich sein und wird umso größer, je älter das betreffende Gebäude ist. *5. Außerdem wäre unklar, bezogen auf welchen „Bestand“ die jeweils einschlägigen Anforderungen zu ermitteln sein sollen, wenn die betreffende bauliche Anlage bereits mehrfach „umgebaut“ wurde und/oder der Bestand in dem Gebäude unterschiedlich ist. Beispiel: In einem über 100 Jahre alten Gebäude wird das Erdgeschoss gewerblich genutzt, in den beiden darüber liegenden Geschossen befinden sich Wohnungen, darüber im Dachgeschoss ein Abstellraum, der jetzt zu einer Wohnung umgebaut und umgenutzt werden soll. Hier wäre fraglich, welcher „Bestand“ den Maßstab bilden soll. Diese Frage wäre zudem noch einmal schwieriger zu beantworten, wenn die vorhandenen Wohnungen unterschiedliche Standards erfüllen, etwa, weil einige von ihnen bereits modernisiert wurden und den aktuellen Standards entsprechen, andere aber nicht.* *6. Ferner wäre zu klären, wie mit Fällen umgegangen werden soll, in denen einzelne Bauteile noch nie den jeweils geltenden Anforderungen entsprochen haben. Nach Absatz 2 Nr. 5 des Entwurfs würde die Regelung des Absatzes 1 dann nicht zur Anwendung kommen. Es ist aber fraglich, ob das sachgerecht wäre, wenn durch eine jetzt*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*

vorgenommene Ertüchtigung ein gewisser Mindeststandard an Standsicherheit und Brandschutz hergestellt werden könnte.

7. Vollends unklar wären die zu erfüllenden Anforderungen im Fall von Nutzungsänderungen, wenn also für die neue Nutzung überhaupt kein entsprechender „Bestand“ vorhanden ist, aus dem die für die neue Nutzung zu erfüllenden Anforderungen abgeleitet werden könnten. Beispiel: Eine bisher als Fabrikhalle genutzte, jetzt leerstehende bauliche Anlage soll nunmehr in mehrere Wohnungen umgebaut und umgenutzt werden. In solchen Fällen gibt „der Bestand“ keine Anhaltspunkte dafür her, welcher „Referenzstandard“ für die Bauteile hinsichtlich der neuen Nutzung zu erfüllen sein sollen.

Wir haben diese Bedenken ausführlich mit dem Fachministerium erörtert. Das Fachministerium spricht sich aber trotzdem dafür aus, an der Entwurfsregelung - zumindest in Satz 1 - festzuhalten (zu den Sätzen 2 und 3 s. u.), weil diese Fassung der Regelung Gegenstand der Verbandsbeteiligung und der verschiedenen Workshops zu dem Thema gewesen sei und offenbar von allen Betroffenen verstanden werde. Dies überzeugt uns schon im Ansatz nicht, ist nicht geeignet, die von uns aufgezeigten rechtlichen Bedenken auszuräumen und widerspricht im Übrigen zumindest der ***Stellungnahme der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände im Rahmen der Anhörung****, in der ebenfalls auf erhebliche Probleme bei der Auslegung und Anwendung der Entwurfsregelung hingewiesen wird* ***(Vorlage 14, S. 15 ff.)****, was auch insofern von nicht unerheblicher Bedeutung sein dürfte, als die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände die Belange aller unteren Bauaufsichtsbehörden vertritt, die die Regelung vollziehen müssten.*

Gleichwohl haben wir uns mit dem Fachministerium nicht auf einen gemeinsamen Formulierungsvorschlag zu Satz 1 verständigen können. Wir unterbreiten daher im Anschluss an die Formulierungsvorschläge und Anmerkungen zu Absatz 1 Sätze 2 und 3 und den Absätzen 2 bis 5 des Gesetzentwurfs einen eigenen Formulierungsvorschlag zu § 85 a insgesamt, der die rechtlichen Probleme, die nach unserer Auffassung mit der Formulierung im Gesetzentwurf verbunden wären, zumindest weitgehend vermeiden würde, der allerdings einer entsprechenden rechtspolitischen Entscheidung bedürfte.

<u>Zu Satz 2:</u>
Auch bei Beibehaltung des Satzes 1 in der Fassung des Gesetzentwurfs wäre Satz 2 nicht recht verständlich, weil die Formulierung „Dies gilt nur insoweit, als …“ darauf hinzudeuten scheint, dass die abgesenkten Anforderungen des Satzes 1 wieder anzuheben sind, soweit Standsicherheit und Brandschutz nicht gewährleistet sind. Das wäre zumindest gedanklich unnötig kompliziert. Was der Sa-

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
	che nach auch nach Erklärung des Fachministeriums geregelt werden soll, ist, dass Standsicherheit und Brandschutz jedenfalls dem Grunde nach als „Mindestanforderung“ stets erfüllt sein müssen. Dies ließe sich aber auch kürzer und verständlicher formulieren: *[2]_____ **Die** vorhandenen und neuen tragenden Bauteile **müssen** geeignet **sein**, zusätzlich entstehende Lasten aufzunehmen, und der Brandschutz **muss** gewährleistet **sein**.* *Diese Formulierung würde auch vom Fachministerium befürwortet.* *<u>Zu Satz 3:</u> In Satz 3 der Entwurfsfassung ist unklar, welche Bedeutung die Worte „im Einzelnen“ haben sollen. Diese Formulierung scheint darauf hinzudeuten, dass die zur Konkretisierung der §§ 12 und 14 erlassenen Vorschriften zwar nicht „im Einzelnen“ zu erfüllen sein sollen, „im Allgemeinen“ und damit zumindest in einem gewissen Umfang aber schon. Das ist aber nach Erklärung des Fachministeriums nicht gemeint. Gemeint sei vielmehr, dass sämtliche Technischen Baubestimmungen und sonstigen Vorschriften, die die §§ 12 und 14 konkretisieren, vollständig unbeachtlich sein sollen. Wenn das geregelt werden soll, sollte man die Worte „im Einzelnen“ aber besser streichen. Die Regelung würde dann lauten:* *[3]Die zur Konkretisierung der §§ 12 und 14 ergangenen Vorschriften müssen _____ für die Bauteile nicht erfüllt sein.* *Auch dies würde das Fachministerium befürworten.*
(2) Absatz 1 gilt nicht für	(2) Absatz 1 gilt nicht für
1. Anbauten,	1. **bauliche Änderungen bestehender Gebäude durch** Anbauten*,* *<u>Anmerkung:</u> Die Formulierung des Entwurfs könnte dahingehend missverstanden werden, dass Absatz 1 nicht für bauliche Änderungen oder Nutzungsänderungen von bereits bestehenden Anbauten gelten soll (wenn man annähme, dass bereits durchgeführte Anbauten „Anbauten“ blieben und nicht Bestandteil des vorhandenen Gebäudes würden). Durch die vorgeschlagene Änderung soll klargestellt werden, dass hier mit dem Gesetzentwurf nur ausgeschlossen werden soll, dass Absatz 1 auch für bauliche Änderungen eines bestehenden Gebäudes durch einen dabei neu zu errichtenden Anbau gelten soll. Das Fachministerium stimmt diesem Vorschlag zu.*
2. Trennwände und Decken zum Abschluss von Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr,	2. *unverändert*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
3. Hochhäuser und für Gebäude, die durch die Änderung zu Hochhäusern werden,	3. ***wird** (hier) **gestrichen** (jetzt in Nummer 4)*
4. Gebäude, die nach Durchführung der Änderung Sonderbauten im Sinne des § 2 Abs. 5 sind,	4. Gebäude, die nach Durchführung der Änderung **[**Hochhäuser **oder sonstige]** Sonderbauten im Sinne des § 2 Abs. 5 sind,
	Anmerkung zu den Nummern 3 und 4: *Hochhäuser sind nach § 2 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 Sonderbauten, sodass die Regelungen in den Nummern 3 und 4 sich zumindest teilweise überschneiden. Bei Gebäuden, die schon vor der Änderung Sonderbauten waren und es nach der Änderung auch bleiben, ist der Inhalt beider Regelungen sogar vollständig deckungsgleich bzw. geht der Regelungsgehalt der Nummer 3 vollständig in der Nummer 4 auf. Nicht erfasst würde lediglich der Fall, dass ein Gebäude vor der Änderung ein sonstiger Sonderbau (kein Hochhaus) war, es aber nach Durchführung der Änderung nicht mehr ist. In einem solchen Fall würde Absatz 1 für den Umbau auch gelten. Das ist, weil es letztlich auf das „Ergebnis“ des Umbaus ankommen muss, insoweit auch nachvollziehbar. Nicht nachvollziehbar wäre demgegenüber aber, warum für Gebäude „nur“ deshalb, weil sie bereits vor der Änderung Hochhäuser sind, Absatz 1 nie gelten soll, und zwar selbst in dem - sicher eher theoretischen - Fall, dass sie nach der Änderung kein Hochhaus mehr sein sollten. Letztlich lassen sich beide Regelungen wie vorgeschlagen in Nummer 4 zusammenfassen. Gebäude, die bereits vor der Änderung Hochhäuser sind und es auch nach der Änderung bleiben, werden von der vorgeschlagenen Regelung in gleicher Weise erfasst, wie Gebäude, die vor der Änderung andere Sonderbauten waren und es nach der Änderung auch bleiben. Zur Klarstellung könnte man in Nummer 4 die in eckige Klammern gesetzte Formulierung aufnehmen, wenn hervorgehoben werden soll, dass Hochhäuser Sonderbauten sind. Das Fachministerium würde dies befürworten, wir hielten das für entbehrlich. Im Übrigen stimmt das Fachministerium dem Vorschlag zu.*
5. Gebäude, die erkennbar rechtswidrig errichtet wurden und zu keinem Zeitpunkt den jeweils geltenden Anforderungen entsprachen,	5. ***wird gestrichen***
	Anmerkung: *Absatz 1 gilt nur für Bauteile, die hiesige Regelung für ganze Gebäude (einschließlich der dabei verwendeten Bauteile). Absatz 1 würde mithin auch dann nicht gelten, wenn das Gebäude zwar „erkennbar“ rechtswidrig errichtet wurde, sich die Rechtswidrigkeit aber nicht auf die Bauteile, sondern nur z. B. auf den Grenzabstand oder das städtebauliche Planungsrecht bezog, die Anforderungen an die Bauteile aber eingehalten wurden. Das ist nicht recht nachvollziehbar.*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
	Unklar ist im Übrigen, was mit dem Wort „erkennbar“ gemeint sein soll. Das Gegenteil wäre ein „unerkennbar rechtswidrig“ errichtetes Gebäude. Was das sein soll, erschließt sich nicht recht. Außerdem ist unklar, ob die formelle und/oder die materielle Illegalität gemeint ist und was z. B. gelten soll, wenn das Gebäude genehmigt, aber zu keinem Zeitpunkt materiell baurechtmäßig war. *Ebenfalls unklar ist, wie sich die Merkmale „erkennbar rechtswidrig errichtet“ und „zu keinem Zeitpunkt den jeweils geltenden Anforderungen entsprachen“ zueinander verhalten sollen. Das Merkmal „erkennbar rechtswidrig errichtet“ scheint sich auf eine offensichtliche, weil schwerwiegende Baurechtswidrigkeit zu beziehen, wobei unklar ist, ob hierfür eine nur formelle Baurechtswidrigkeit ausreichen würde, während sich das Merkmal „zu keinem Zeitpunkt den jeweils geltenden Anforderungen entsprachen“ eher auf eine objektive materielle Baurechtswidrigkeit des betreffenden Gebäudes zu beziehen scheint. Das erste Merkmal dürfte mithin auf eine grobe Baurechtswidrigkeit abstellen, das zweite darauf, ob tatsächlich alle („die“) Anforderungen, die an das Gebäude jeweils zu stellen waren, stets eingehalten wurden. Wäre nur eine Anforderung zu keinem Zeitpunkt eingehalten worden, wäre also das zweite Merkmal erfüllt, möglicherweise aber das erste nicht, etwa, weil es sich um einen „versteckten Mangel“ handelt, der nicht „erkennbar“ ist, würde die Regelung nicht zur Anwendung kommen. Denn da beide Merkmale nach der Entwurfsregelung kumulativ vorliegen müssen („und“), wäre in einem solchen Fall Absatz 1 anwendbar. Umgekehrt ist kaum vorstellbar, wie das erste Merkmal erfüllt sein könnte, das zweite aber nicht; wenn ein Gebäude „erkennbar rechtswidrig errichtet“ wurde, werden immer Anforderungen nicht eingehalten worden sein, es sei denn, es wäre der Fall gemeint, dass das Gebäude nur „erkennbar“ formell baurechtswidrig (weil nicht genehmigt) errichtet wurde, aber materiell stets baurechtmäßig war, weil zu jedem Zeitpunkt alle Anforderungen eingehalten wurden.* *Das Fachministerium hält die Regelung nach nochmaliger Prüfung für entbehrlich, sodass wir im Einvernehmen mit dem Fachministerium vorschlagen, die Regelung ersatzlos zu streichen.*
6. Gebäude, die nicht für die nach der baulichen Änderung oder der Nutzungsänderung vorgesehene Nutzung geeignet sind.	6. ***wird gestrichen*** *Anmerkung:* *Der Regelungsgehalt der Worte „nicht geeignet“ ist unklar. Nach Erklärung des Fachministeriums ist gemeint, dass ausgeschlossen werden soll, dass Absatz 1 zur Anwendung kommt, wenn die vorgesehene Nutzung - ungeachtet der abgesenkten Anforderungen an die betroffenen Bauteile - aus anderen Gründen rechtswidrig wäre, etwa, weil die Nutzung als Wohnung beabsichtigt ist, die*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD

Anforderungen an Wohnungen nach den §§ 43 ff. aber nicht eingehalten werden oder Wohnungen in dem betreffenden Gebiet nach städtebaulichem Planungsrecht unzulässig sind. Dieser Fall muss aber nicht geregelt werden, weil die Baumaßnahme dann eben aus diesen anderen Gründen baurechtswidrig ist und die Bauaufsichtsbehörde aufgrund der Mitteilung nach § 62 Abs. 3 Kenntnis von ihr erlangt und gegen sie nach § 79 einschreiten könnte. Das Fachministerium hält die Regelung daher nach nochmaliger Prüfung ebenfalls für entbehrlich, sodass wir auch insoweit im Einvernehmen mit dem Fachministerium vorschlagen, die Regelung zu streichen.

(3) Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat in den Bauvorlagen darzustellen, inwieweit die von der Baumaßnahme betroffenen und neuen Bauteile die Anforderungen der zur Konkretisierung der §§ 12 und 14 ergangenen Vorschriften im Einzelnen nicht erfüllen.

(3) [1]Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat in den Bauvorlagen darzustellen, inwieweit **das Gebäude nach Durchführung der Änderung** _____ die Anforderungen **nach den** zur Konkretisierung der §§ 12 und 14 ergangenen Vorschriften _____ nicht **erfüllt**. [2]**§ 65 Abs. 1 ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass nur die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit und den Brandschutz, die sich aus Absatz 1 ergeben, durch bautechnische Nachweise nachzuweisen ist.**

<u>Anmerkung:</u>
<u>Zu Satz 1:</u>
Wegen der Worte „im Einzelnen“ siehe bereits die Anmerkung zu Absatz 1 Satz 3. Sie sollten auch hier gestrichen werden.

Im Übrigen beziehen sich die grundlegenden Anforderungen an die Standsicherheit und den Brandschutz nach den §§ 12 und 14 stets auf das Gebäude insgesamt und nicht nur auf einzelne Bauteile. Dem trägt der Formulierungsvorschlag Rechnung.

<u>Zu Satz 2:</u>
Die Entwurfsregelung (nach unserem Vorschlag Satz 1) sieht nur vor, darzulegen, inwieweit einzelne Vorschriften <u>nicht</u> eingehalten werden. Dass die Anforderungen an die Standsicherheit und den Brandschutz <u>eingehalten</u> werden, ist hingegen gemäß § 65 Abs. 1 in den bautechnischen Nachweisen nachzuweisen, die nach wie vor zu erstellen (wenn auch nicht zu prüfen) sein sollen. Indes wären nach § 65 Abs. 1 auch die Einhaltung der Anforderungen an den Schall-, den Wärme- und den Erschütterungsschutz durch bautechnische Nachweise nachzuweisen, obwohl bei Baumaßnahmen nach Absatz 1 die Anforderungen nach § 15 weder dem Grunde nach noch hinsichtlich der zu ihrer Konkretisierung ergangenen Vorschriften eine (besondere) Rolle spielen. § 65 Abs. 1 sollte deswegen zum einen nur eingeschränkt für anwendbar erklärt werden, nämlich nur bezogen auf die Anforderungen an die Standsicherheit und den Brandschutz. Zum anderen sollte klargestellt werden, dass sich diese Anforderungen bei Baumaßnahmen nach Absatz 1 eben nur aus diesem

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
	ergeben und insoweit eben nicht aus der sonst geltenden aktuellen Rechtslage. *Das Fachministerium ist mit dem Formulierungsvorschlag insgesamt einverstanden.*
(4) Die Anforderungen an Gebäude und Bauteile zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung aufgrund anderer Rechtsvorschriften bleiben unberührt.	(4) *vorerst unverändert* *<u>Anmerkung:</u>* *Die Regelung gilt nach ihrem Wortlaut sowohl für Bundesrecht als auch für Landesrecht, jeweils aber nur für Rechtsvorschriften über „Anforderungen an Gebäude und Bauteile zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung“.* *Die Regelung könnte insgesamt irreführend sein. Denn Absatz 1 gilt ohnehin nur für Bauteile und lässt <u>alle anderen</u> Anforderungen des öffentlichen Baurechts (§ 2 Abs. 17) an das betreffende Gebäude unberührt. Das Gebäude muss mithin - mit Ausnahme der Anforderungen an Bauteile nach Absatz 1 - <u>alle</u> sonstigen Anforderungen des öffentlichen Baurechts erfüllen. Dazu gehören auch die „Anforderungen an Gebäude und Bauteile zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung“, aber nicht nur diese und unabhängig davon, ob sie bundesrechtlich oder landesrechtlich geregelt sind. Zu den ebenfalls unberührt bleibenden Anforderungen gehören etwa auch die nutzungsbedingten Anforderungen nach den §§ 43 ff., das städtebauliche Planungsrecht, aber auch z. B. das Denkmalschutzrecht.* *In diesem Zusammenhang weisen wir nur vorsorglich darauf hin, dass der Wegfall des Erfordernisses einer Baugenehmigung dazu führt, dass eine Änderung eines denkmalgeschützten Gebäudes stattdessen nunmehr gemäß § 10 Abs. 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedarf.* *Zudem kann von Rechtsvorschriften des Bundesrechts in aller Regel ohnehin nicht durch Landesrecht abgewichen werden. Für alle bundesrechtlich geregelten Anforderungen ist die Regelung mithin allenfalls von deklaratorischer Bedeutung, dann aber auch, wie dargelegt, unvollständig, weil auch alle anderen Anforderungen des bundesrechtlich geregelten öffentlichen Baurechts unberührt bleiben.* *Eine eigenständige Bedeutung kann die Regelung also nur hinsichtlich der Anforderungen haben, die sich aus anderen Rechtsvorschriften des Landesrechts (z. B. des Niedersächsischen Klimagesetzes) ergeben. Insoweit*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
	könnte die Regelung der Klarstellung des Rangverhältnisses zwischen den jeweiligen Normen dienen. *Allerdings stellt sich bei Regelungen, nach denen bestimmte Vorschriften „unberührt" bleiben, stets die Frage, was hinsichtlich anderer Vorschriften, die (scheinbar) nicht „unberührt" bleiben, gelten soll.* *Bei näherer Betrachtung hat die vorliegende Regelung im Grunde aber auch ohnehin nicht eigentlich nur klarstellenden Charakter, sondern soll Anforderungen regeln, die - ungeachtet des Absatzes 1 - stets zu erfüllen sind (so auch der verschiedentlich proklamierte Grundsatz „Das Haus muss hinterher nicht mehr können als vorher, außer Klimaschutz"). Daher müsste die Regelung systematisch eigentlich besser in Absatz 1 getroffen werden. Wenn man sie an dieser Stelle beibehalten will, sollte man sie wohl besser wie folgt formulieren:* *„(4) Die Anforderungen an Gebäude und Bauteile zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung **[**aufgrund anderer Rechtsvorschriften**] sind zu erfüllen**."* *Dabei wäre der Verweis auf „andere Rechtsvorschriften" wohl auch entbehrlich. Richtig ist zwar, dass sich die einschlägigen Anforderungen in der Regel aus Rechtsvorschriften außerhalb der NBauO ergeben, weil diese höhere Anforderungen stellen als die NBauO. Aber auch die NBauO enthält einzelne Regelungen zum Klima- und Wärmeschutz (z. B. § 3 Abs. 2 Satz 3 und § 15 Abs. 1).* *Das Fachministerium hat sich zu der vorstehenden Formulierung nicht abschließend positioniert.*
(5) [1]Für Baumaßnahmen nach Absatz 1 ist nach § 62 Abs. 1 a Nr. 1 ein Mitteilungsverfahren durchzuführen. [2]Die Bauvorlagen sind von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3 zu erstellen. [3]Die erforderlichen Nachweise für die Standsicherheit sind von Tragwerksplanerinnen und Tragwerksplanern im Sinne des § 65 Abs. 4 zu erstellen. [4]Die Nachweise für den Brandschutz sind von Personen im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3 zu erstellen. [5]Die bautechnischen Nachweise sind abweichend von § 65 Abs. 2 nicht zu prüfen.	(5) **[**[1]Für Baumaßnahmen **{mit Erleichterungen}** nach Absatz 1 ist nach § 62 Abs. **3** ____ ein Mitteilungsverfahren durchzuführen**, soweit die Baumaßnahme nicht schon nach anderen Vorschriften als nach § 62 keiner Baugenehmigung bedarf.] [**[2]Die Bauvorlagen sind **nach § 62 Abs. 4 Satz 1** von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3 zu erstellen**, soweit sich aus § 65 nichts anderes ergibt.] [**[3]Die **{nicht zu prüfenden}** ____ Nachweise **der** ____ Standsicherheit sind von _____ **den in** § 65 Abs. 4 **Satz 1 genannten Personen** zu erstellen**; diese Personen haben nach § 65 Abs. 4 Satz 2 gegenüber der Bauaufsichtsbehörde eine Erklärung abzugeben, dass sie die Nachweise der Standsicherheit für die jeweilige Baumaßnahme erstellt haben.]** [4]_____ **[**[5]Die bautechnischen Nachweise sind _____ **nach** § 65 Abs. 2 **Satz 1** nicht zu prüfen.**]**

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
	Anmerkung: *Die Regelung ist insgesamt rein deklaratorisch und wiederholt ausschließlich einzelne (aber nicht alle) Regelungen, die ohnehin gelten und bereits vorhanden sind. Das ist überflüssig und birgt die Gefahr, dass Zweifel darüber aufkommen könnten, inwieweit andere Vorschriften, die hier nicht wiederholt werden, aber ebenfalls gelten, anzuwenden sein sollen. Wir plädieren daher dafür, den gesamten Absatz ersatzlos zu streichen und die Regelung dadurch erheblich zu verkürzen. Das Fachministerium möchte demgegenüber zur Klarstellung und aus Gründen der Anwenderfreundlichkeit an dem Absatz festhalten. Nur für den Fall, dass dem Anliegen des Fachministeriums gefolgt werden soll, unterbreiten wir vorsorglich Vorschläge zur Präzisierung der jeweiligen Vorschriften.* *Zu Satz 1:* *Ob die Worte „mit Erleichterungen“ eingefügt werden sollten, wäre nach Festlegung der Empfehlungen zu den §§ 62 und 65 zu entscheiden. Aus unserer Sicht wären diese Worte hier wie dort entbehrlich, aber auch unschädlich. Es sollte nur innerhalb des Gesetzes einheitlich formuliert werden.* *Dass ein „Mitteilungsverfahren“ - ein Begriff, den die NBauO sonst übrigens nicht verwendet - durchzuführen ist, ergibt sich bereits aus § 62 Abs. 3. Wenn das hier wiederholt werden soll, sollte aber auch jene Regelung und nicht § 62 Abs. 1 a in Bezug genommen werden. Wenn der sonst nicht gebräuchliche Begriff „Mitteilungsverfahren“ hier vermieden werden soll, wäre das Fachministerium auch mit einer Ersetzung der Worte „nach § 62 Abs.* ***3*** *____ ein Mitteilungsverfahren“ durch die Worte „ein Verfahren nach § 62 Abs. 3“ einverstanden.* *Wie sich aus Absatz 6 ergibt, ist offenbar nicht in jedem Fall des Absatzes 1 ein Mitteilungsverfahren durchzuführen, nämlich dann nicht, wenn sich das Verfahren nach § 60 Abs. 1 oder 2, § 61 oder § 74 richtet. In einem solchen Fall bedarf die Baumaßnahme nach einer anderen Vorschrift als § 62 keiner Baugenehmigung, sodass nach § 62 Abs. 11 Satz 1 auch § 62 Abs. 3 nicht anzuwenden ist. Dies sollte hier klargestellt werden.* *Zu Satz 2:* *Die Regelung ist neben § 62 Abs. 4 Satz 1, 2. Fall in der Fassung nach Nummer 11 Buchst. d Doppelbuchst. aa des Entwurfs entbehrlich; beide Vorschriften regeln exakt dasselbe.* *Zu Satz 3:* *Das Wort „erforderliche“ ist hier nicht verständlich. Gemeint sind offenbar die in § 65 Abs. 4 Satz 1 genannten Nachweise der Standsicherheit, die nicht zu prüfen sind. Wenn überhaupt, dann sollte das hier auch so formuliert werden; darauf könnte aber auch gut verzichtet werden,*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
	weil die bautechnischen Nachweise in den Fällen des Absatzes 1 ohnehin nie zu prüfen sein sollen (vgl. auch Satz 5 und die dortige Anmerkung). Auch sollte hier zur Vereinheitlichung des gesetzlichen Sprachgebrauchs wie in § 65 von den „Nachweisen der Standsicherheit“ (und nicht von „Nachweisen für die Standsicherheit“) gesprochen werden. Außerdem werden in § 65 Abs. 4 nicht nur Tragwerksplanerinnen und Tragwerksplaner, sondern auch diesen gleichgestellte Personen genannt. Dem sollte die hiesige Formulierung (wie die oben zu § 65 Abs. 4 Satz 2 vorgeschlagene Formulierung) Rechnung tragen. *Im Übrigen sollte, wenn schon § 65 Abs. 4 Satz 1 wiederholt werden soll, der Vollständigkeit halber hier auch § 65 Abs. 4 Satz 2 wiederholt werden, weil sonst unklar wäre, ob möglicherweise nur § 65 Abs. 4 Satz 1, nicht aber dessen Satz 2 gelten soll.* *Zu Satz 4:* *Wenn die Regelung hier getroffen werden soll, dann sollte sie präziser wie folgt formuliert werden:* *[4]Die Nachweise **des ____ Brandschutzes** sind von **einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser** im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3 zu erstellen.* *So formuliert, macht sie aber deutlich, dass sie nicht nur eine Teilmenge des § 62 Abs. 4 Satz 1, 2. Fall wiederholt, sondern auch lediglich eine Teilmenge des hiesigen Satzes 2, weil der Nachweis des Brandschutzes ein bautechnischer Nachweis ist, der zu den Bauvorlagen gehört. Die Regelung ist daher auch aus Sicht des Fachministeriums entbehrlich und sollte gestrichen werden.* *Zu Satz 5:* *Die Regelung ist neben § 65 Abs. 2 Halbsatz 2 in der Fassung nach Nummer 13 Buchst. a Doppelbuchst. aa des Entwurfs entbehrlich, weil beide Vorschriften exakt dasselbe regeln. Die Anpassung der Verweisung trägt dem obigen Formulierungsvorschlag zu § 65 Abs. 2 Rechnung.*
(6) Absatz 1 gilt entsprechend auch für Baumaßnahmen, die verfahrensfrei sind oder in Verfahren nach § 61 oder § 74 zugelassen werden.	(6) **[Die Absätze** 1**{,} 2 {und 4} gelten** ____ auch für Baumaßnahmen, die verfahrensfrei sind oder in Verfahren nach § 61 oder § 74 zugelassen werden.**]** *Anmerkung:* *Die Regelung ist eigentlich entbehrlich, weil Absatz 1 nur Anforderungen an Bauteile regelt, die ohnehin unabhängig davon gelten, wie die Baumaßnahme verfahrensrechtlich zu behandeln ist.* *Für den Fall, dass an der Regelung festgehalten werden soll, sollte neben Absatz 1 in jedem Fall auch auf Absatz 2*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD

verwiesen werden. Denn nach Erklärung des Fachministeriums soll Absatz 1 auch in den hier genannten Fällen nicht gelten, wenn dies nach Absatz 2 ausgeschlossen ist.

Falls an Absatz 4 festgehalten werden soll (s. o.), sollte auch dieser in die Verweisung einbezogen werden, weil die dort genannten Anforderungen auch in den Fällen der §§ 60, 61 und 74 erfüllt werden sollen.

Die Regelungen über Anforderungen in den Absätzen 1, 2 und 4 gelten im Übrigen auch dann unmittelbar, wenn die Baumaßnahme verfahrensrechtlich nach den §§ 60, 61 oder 74 zu behandeln ist. Sie sollten daher ggf. nicht nur für „entsprechend“ anwendbar erklärt werden.

Wie oben angekündigt, unterbreiten wir im Folgenden einen eigenen Formulierungsvorschlag, der die aufgezeigten rechtlichen Probleme nach unserer Einschätzung im Wesentlichen vermeidet, dem das Fachministerium aber (mit Ausnahme des Absatzes 2 Nrn. 1 bis 6 und des Absatzes 3, die den obigen Formulierungsvorschlägen entsprechen) nicht zustimmt.

(Nachrichtlich: § 3 Abs. 1 und § 85 jeweils in der geltenden Fassung):

§ 3
Allgemeine Anforderungen

(1) [1]Bauliche Anlagen müssen so angeordnet, beschaffen und für ihre Benutzung geeignet sein, dass die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leben und Gesundheit, sowie die natürlichen Lebensgrundlagen und die Tiere nicht gefährdet werden. [2]Unzumutbare Belästigungen oder unzumutbare Verkehrsbehinderungen dürfen nicht entstehen.

§ 85
Anforderungen an bestehende und genehmigte bauliche Anlagen

(1) Bauliche Anlagen, die vor dem 1. November 2012 rechtmäßig errichtet oder begonnen wurden oder am 1. November 2012 aufgrund einer Baugenehmigung oder Bauanzeige errichtet werden dürfen, brauchen an Vorschriften dieses Gesetzes, die vom bisherigen Recht abweichen, nur im Fall des Absatzes 2 angepasst zu werden.

(2) Die Bauaufsichtsbehörde kann eine Anpassung verlangen, wenn dies zur Erfüllung der Anforderungen des § 3 Abs. 1 erforderlich ist.

(3) [1]Soweit bauliche Anlagen an die Vorschriften dieses Gesetzes anzupassen sind, können nach

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
bisherigem Recht erteilte Baugenehmigungen ohne Entschädigung widerrufen werden. [2]Dies gilt sinngemäß für Bauvorbescheide und Bauanzeigen.	
(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für die Anpassung baulicher Anlagen an Vorschriften, die aufgrund dieses Gesetzes ergehen.	
(Nachrichtlich: § 85 a in der Fassung nach Artikel 1 Nr. 20 des Gesetzentwurfs):	
„§ 85 a *Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen*	*„§ 85 a* ***Anforderungen an Bauteile bei baulichen Änderungen ____ und Nutzungsänderungen bestehender Gebäude***
(1) [1]Wird ein bestehendes Gebäude baulich durch Aufstockung, Umbau oder Ausbau oder in seiner Nutzung geändert, so werden an die vorhandenen und neuen Bauteile, insbesondere Wände, Stützen, Decken, Böden, Dächer und Treppen, keine höheren Anforderungen gestellt, als sie im Bestand erfüllt sind. [2]Dies gilt nur insoweit, als die vorhandenen und neuen tragenden Bauteile geeignet sind, zusätzlich entstehende Lasten aufzunehmen, und der Brandschutz gewährleistet ist. [3]Die zur Konkretisierung der §§ 12 und 14 ergangenen Vorschriften müssen im Einzelnen für die Bauteile nicht erfüllt sein.	*(1) [1]Wird ein bestehendes Gebäude baulich durch Aufstockung, Umbau oder Ausbau oder in seiner Nutzung geändert, so **müssen** die **von der Baumaßnahme betroffenen** vorhandenen und neuen Bauteile, insbesondere Wände, Stützen, Decken, Böden, Dächer und Treppen, **nur die Anforderungen nach § 3 Abs. 1 Satz 1 erfüllen; insbesondere müssen** die **von der Baumaßnahme betroffenen** vorhandenen und neuen tragenden Bauteile geeignet **sein**, zusätzlich entstehende Lasten aufzunehmen **(§ 12)**, und der Brandschutz **muss** gewährleistet **sein (§ 14)**. **[1/1]**Die Anforderungen an Gebäude und Bauteile zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung **[**aufgrund anderer Rechtsvorschriften**] müssen unbeschadet des Satzes 1 erfüllt sein.** [2]_____ (jetzt in Satz 1) [3]Die zur Konkretisierung der §§ 12 und 14 ergangenen Vorschriften müssen _____ für die **in Satz 1 genannten** Bauteile nicht erfüllt sein. **[4]Im Übrigen kann die Bauaufsichtsbehörde eine Anpassung der in Satz 1 genannten Bauteile an die Vorschriften dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften nur verlangen, soweit** keine höheren Anforderungen gestellt werden, als sie **die vorhandenen Bauteile zum Zeitpunkt ihres Einbaus erfüllen mussten; § 85 Abs. 2 bleibt unberührt.***
(2) Absatz 1 gilt nicht für	*(2) Absatz 1 gilt nicht für*
1. Anbauten,	*1. **bauliche Änderungen bestehender Gebäude durch** Anbauten,*
2. Trennwände und Decken zum Abschluss von Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr,	*2. unverändert*
3. Hochhäuser und für Gebäude, die durch die Änderung zu Hochhäusern werden,	*3. **wird** (hier) **gestrichen** (jetzt in Nummer 4)*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
4. Gebäude, die nach Durchführung der Änderung Sonderbauten im Sinne des § 2 Abs. 5 sind,	*4. Gebäude, die nach Durchführung der Änderung **[**Hochhäuser **oder sonstige]** Sonderbauten im Sinne des § 2 Abs. 5 sind,*
5. Gebäude, die erkennbar rechtswidrig errichtet wurden und zu keinem Zeitpunkt den jeweils geltenden Anforderungen entsprachen,	*5.* **wird gestrichen**
6. Gebäude, die nicht für die nach der baulichen Änderung oder der Nutzungsänderung vorgesehene Nutzung geeignet sind.	*6.* **wird** *(hier)* **gestrichen** *(jetzt teilweise in Nummer 7)*
	***7.* neue Bauteile, soweit sich dem Bestand** *für die nach der baulichen Änderung oder der Nutzungsänderung vorgesehene Nutzung* **geeignete Anforderungen an Bauteile nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand entnehmen lassen**.
(3) Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat in den Bauvorlagen darzustellen, inwieweit die von der Baumaßnahme betroffenen und neuen Bauteile die Anforderungen der zur Konkretisierung der §§ 12 und 14 ergangenen Vorschriften im Einzelnen nicht erfüllen.	*(3)* **[1]***Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat in den Bauvorlagen darzustellen, inwieweit* **das Gebäude nach Durchführung der Änderung _____** *die Anforderungen* **nach den** *zur Konkretisierung der §§ 12 und 14 ergangenen Vorschriften* **_____** *nicht* **erfüllt**. **[2]§ 65 Abs. 1 ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass nur die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit und den Brandschutz, die sich aus Absatz 1 Satz 1 ergeben, durch bautechnische Nachweise nachzuweisen ist.**
(4) Die Anforderungen an Gebäude und Bauteile zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung aufgrund anderer Rechtsvorschriften bleiben unberührt.	*(4)* **wird** *(hier)* **gestrichen** *(jetzt in Absatz 1 Satz 1/1)*
(5) [1]Für Baumaßnahmen nach Absatz 1 ist nach § 62 Abs. 1 a Nr. 1 ein Mitteilungsverfahren durchzuführen. [2]Die Bauvorlagen sind von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3 zu erstellen. [3]Die erforderlichen Nachweise für die Standsicherheit sind von Tragwerksplanerinnen und Tragwerksplanern im Sinne des § 65 Abs. 4 zu erstellen. [4]Die Nachweise für den Brandschutz sind von Personen im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3 zu erstellen. [5]Die bautechnischen Nachweise sind abweichend von § 65 Abs. 2 nicht zu prüfen.	*(5)* **wird gestrichen**
(6) Absatz 1 gilt entsprechend auch für Baumaßnahmen, die verfahrensfrei sind oder in Verfahren nach § 61 oder § 74 zugelassen werden.	*(6)* **wird gestrichen**

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
	Dazu im Einzelnen: *<u>Zur Überschrift:</u>* *Die vorgeschlagene Formulierung und Ergänzung dient - auch in Abgrenzung zur Überschrift des § 85 - der Klarstellung des Regelungsinhaltes. Geregelt werden sollen hier ausschließlich Anforderungen an Bauteile in bestimmten Fällen. Wie die betreffende Baumaßnahme verfahrensrechtlich zu behandeln ist, ergibt sich aus den §§ 60 ff.* *<u>Zu Absatz 1:</u>* *<u>Zu Satz 1:</u>* *Die vorgeschlagene Formulierung gibt im Kern die nach Absatz 1 Satz 2 der Entwurfsfassung vorgesehenen Mindestanforderungen wieder (Standsicherheit und Brandschutz), nimmt aber zusätzlich die allgemeine Anforderung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 mit auf, die von den §§ 12 und 14 (nur) konkretisiert wird (deshalb die Verknüpfung mit „insbesondere“). Dies scheint uns deshalb system- und sachgerecht, weil alle Vorschriften der NBauO, die Abweichungen von den eigentlich einzuhaltenden Anforderungen zulassen, als Mindestanforderungen auf § 3 Abs. 1 (Satz 1) verweisen (so z. B. § 16 a Abs. 4, § 16 b Abs. 2, § 49 Abs. 1 Satz 4, **§ 61 Abs. 3 Satz 4**, § 66 Abs. 1 Satz 1 und **§ 85 Abs. 2**). Auf diese Weise werden die zu erfüllenden Anforderungen positiv formuliert, ohne die Notwendigkeit auszulösen, zu ermitteln, welche Anforderungen die Bauteile „im Bestand“ erfüllen mussten. Außerdem wird klargestellt, welche Bauteile von der Regelung erfasst sein sollen, nämlich nur die von der Baumaßnahme betroffenen, d. h. die neuen Bauteile und die vorhandenen Bauteile, an die die Baumaßnahme anschließt.* *<u>Zu Satz 1/1:</u>* *Die vorgeschlagene Formulierung nimmt Absatz 4 der Entwurfsfassung auf, lässt aber deutlicher erkennen, dass es sich bei dieser Regelung ebenfalls um eine zu erfüllende Mindestanforderung handelt, die in jedem Fall erfüllt sein muss, selbst wenn im Übrigen „Erleichterungen“ nach Satz 1 greifen.* *<u>Zu Satz 2:</u>* *Satz 2 der Entwurfsfassung wäre neben der vorgeschlagenen Fassung des Satzes 1 entbehrlich und sollte dann entfallen.* *<u>Zu Satz 3:</u>* *S. o. Zur Klarstellung könnte noch ausdrücklich geregelt werden, dass die die §§ 12 und 14 konkretisierenden Vorschriften nur für die Bauteile nach Satz 1 nicht zu erfüllen sind.* *<u>Zu Satz 4:</u>* *Die vorgeschlagene Regelung greift den (vermutlichen) Grundgedanken des Absatzes 1 Satz 1 auf, indem er „den Bestand“ zwar als Anknüpfungspunkt benennt, dies aber nicht als Maßstab für die kraft Gesetzes zu erfüllenden*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
	Anforderungen, die von der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser zu prüfen sind, sondern als „Obergrenze“ für ein etwaiges Anpassungsverlangen der Bauaufsichtsbehörde. Damit wäre die Entscheidung, ob und inwieweit eine Anpassung überhaupt verlangt wird, wie auch die Prüfung, welche Anforderungen „im Bestand“ zu erfüllen waren und damit die Grenze für ein etwaiges Anpassungsverlangen bilden, in den Verantwortungsbereich der Bauaufsichtsbehörde verlagert. Außerdem würde durch die vorgeschlagene Ersetzung des Wortes „Bestand“ durch die Worte „die vorhandenen Bauteile zum Zeitpunkt ihres Einbaus“ und die Bezugnahme auf die Bauteile „nach Satz 1“ (also die von der Baumaßnahme betroffenen Bauteile) klargestellt, was konkret unter „dem Bestand“ zu verstehen sein soll. Außerdem sollte hier klargestellt werden, dass § 85 Abs. 2, der es ermöglicht, die Anpassung bestehender Gebäude an den aktuellen Standard zu verlangen, soweit dies zur Einhaltung der Anforderungen nach § 3 Abs. 1 erforderlich ist, unberührt bleibt, also ein Anpassungsverlangen nach der hier vorgeschlagenen Regelung ein Anpassungsverlangen nach § 85 Abs. 2 nicht ausschließen würde. *<u>Zu Absatz 2:</u>* *<u>Zu den Nummern 1 bis 6:</u>* *Diese Regelungen entsprechen dem obigen Formulierungsvorschlag, mit dem das Fachministerium einverstanden ist (s. o.).* *<u>Zu Nummer 7:</u>* *Diese Regelung soll den Fall berücksichtigen, dass sich im Fall von Nutzungsänderungen aus „dem Bestand“ für die neue Nutzung keine „passenden“ Anforderungen ableiten lassen. In einem solchen Fall wäre es aus unserer Sicht nicht sachgerecht, für die neuen Bauteile die Privilegierung nach Absatz 1 gelten zu lassen.* *<u>Zu Absatz 3:</u>* *Diese Regelungen entsprechen ebenfalls dem obigen Formulierungsvorschlag, mit dem das Fachministerium einverstanden ist (s. o.).* *<u>Zu Absatz 4:</u>* *Absatz 4 der Entwurfsfassung findet sich nach unserem Vorschlag in Absatz 1 Satz 1/1 wieder und könnte dann hier entfallen.* *<u>Zu den Absätzen 5 und 6:</u>* *Diese beiden Absätze der Entwurfsfassung sollten u. E. aus den oben dargelegten Gründen entfallen (s. o.).*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

§ 85 b
Ortsveränderliche Wohngebäude

[1]An ein rechtmäßig errichtetes Wohngebäude, das

1. geeignet ist, an verschiedenen Orten aufgestellt und wieder abgebaut zu werden,

2. bestimmt ist, an einem oder mehreren Orten nacheinander jeweils für längere Zeit aufgestellt zu werden, und

3. einen Brutto-Rauminhalt von nicht mehr als 75 m³ hat,

werden im Fall späterer Aufstellung an einem anderen Ort keine zusätzlichen grundstücksunabhängigen Anforderungen aufgrund dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften gestellt. [2]Dies entbindet nicht von der Verpflichtung, ein bauaufsichtliches Verfahren nach § 62 oder § 63 durchzuführen. [3]§ 85 Abs. 2 bleibt unberührt."

Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD

§ 85 b
Ortsveränderliche Wohngebäude

vorerst unverändert

<u>Anmerkung:</u>
<u>Zu Satz 1 Nrn. 1 und 2:</u>
Die Regelungen sollten nach unserer Auffassung in Anlehnung an die Regelung über fliegende Bauten in § 75 Abs. 1 Satz 1 sprachlich zusammengefasst werden. Es schiene u. E. nicht recht einleuchtend, die Anforderungen an die Eignung der baulichen Anlage (Nummer 1) abweichend von den Anforderungen an ihre Bestimmung (Nummer 2) zu formulieren. Die Regelung könnte dann in Satz 1 Nrn. 1 und 2 (und im Übrigen unverändert) wie folgt lauten:

[1]An ein rechtmäßig errichtetes Wohngebäude, das

*1. geeignet **und bestimmt** ist, an **einem oder mehreren** Orten **jeweils für längere Zeit** aufgestellt und wieder abgebaut zu werden, **und***

*2. **wird** (hier) **gestrichen** (jetzt in Nummer 1)*

…

Das Fachministerium möchte hingegen an der ursprünglich eingebrachten Fassung festhalten. Eine Differenzierung werde weiterhin als erforderlich angesehen, weil sich Eignung und Bestimmtheit auf unterschiedliche Tatbestände bezögen. Zudem habe der Tiny-House-Verband die Regelung als sehr gelungen erachtet.

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
21. Der Anhang (zu § 60 Abs. 1) wird wie folgt geändert:	21. Der Anhang (zu § 60 Abs. 1) wird wie folgt geändert:
a) In der Übersicht erhält Nummer 2 folgende Fassung: „2. Feuerungsanlagen sowie sonstige Anlagen zur Energieerzeugung und Energiebereitstellung“.	a) *unverändert*
b) Nummer 1 wird wie folgt geändert:	b) Nummer 1 wird wie folgt geändert:
aa) Am Ende der Nummer 1.8 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt.	aa) *unverändert*
bb) Es wird die folgende Nummer 1.9 angefügt: „1.9 die Nutzung der Wohnung einer Kindertagespflegeperson für die Betreuung von maximal fünf Kindern im Rahmen der Kindertagespflege.“	bb) Es wird die folgende Nummer 1.9 angefügt: „1.9 die Nutzung der Wohnung einer Kindertagespflegeperson für die Betreuung von **bis zu** fünf **gleichzeitig anwesenden, fremden** Kindern im Rahmen der Kindertagespflege.“ <u>*Anmerkung:*</u> *Die Regelung sollte an die Regelungen über die Kindertagespflege in § 43 Abs. 3 Satz 1 des Achten Buchs des Sozialgesetzbuchs und § 18 Abs. 5 des Niedersächsischen Gesetzes über Kindertagesstätten und Kindertagespflege angepasst werden.*
c) Nummer 2 wird wie folgt geändert:	c) *unverändert*
aa) Die Überschrift erhält folgende Fassung: „Feuerungsanlagen sowie sonstige Anlagen zur Energieerzeugung und Energiebereitstellung“.	
bb) Am Ende der Nummer 2.5 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt.	
cc) Es werden die folgenden Nummern 2.6 bis 2.8 angefügt: „2.6 Brennstoffzellen, 2.7 Anlagen zur Wasserstofferzeugung, sofern der darin erzeugte Wasserstoff dem Eigenverbrauch in den baulichen Anlagen dient, für die sie errichtet werden, 2.8 Anlagen zur Erzeugung und Nutzung von Wasserstoff, bei denen die Prozessschritte Erzeugung und	

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
Nutzung in einem werksmäßig hergestellten Gerät kombiniert sind, sowie die zugehörigen Gasspeicher mit einer Speichermenge von nicht mehr als 20 kg.“	
d) Nummer 4 wird wie folgt geändert:	d) *unverändert*
aa) Nummer 4.6 wird wie folgt geändert:	
aaa) In Buchstabe a wird die Angabe „10 m“ durch die Angabe „15 m“ ersetzt.	
bbb) In Buchstabe b wird die Angabe „15 m“ durch die Angabe „20 m“ ersetzt.	
bb) Es werden die folgenden neuen Nummern 4.9 und 4.10 eingefügt:	
„4.9 die nachträgliche Anbringung von Windenergieanlagen mit einem Rotordurchmesser bis maximal 3 m sowie von einer Solarenergieanlage als Versorgungseinheit der Antennenanlage an bestehenden Antennenmasten, wenn die genehmigte Gesamthöhe der Masten nicht überschritten wird oder die Anlage auch danach noch verfahrens- oder genehmigungsfrei ist,	
4.10 die Nutzung von Windenergieanlagen als Antennenmasten,“.	
cc) Die bisherigen Nummern 4.9 und 4.10 werden Nummern 4.11 und 4.12.	
e) Nummer 11 wird wie folgt geändert:	e) *unverändert*
aa) Nummer 11.2 erhält folgende Fassung:	
„11.2 erdgeschossige betretbare Verkaufs- und Schaugeschäfte, die fliegende Bauten sind, mit nicht mehr als 5 m Höhe und mit einer Grundfläche von nicht mehr als 75 m²,“.	
bb) Es wird die folgende neue Nummer 11.5 eingefügt:	
„11.5 umwehrte Tribünen und Podien ohne Überdachung, deren betretbarer Bereich nicht höher als 1 m liegt, mit einer Grundfläche von nicht mehr als 75 m²,“.	

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
cc) Die bisherigen Nummern 11.5 bis 11.8 werden Nummern 11.6 bis 11.9.	
dd) In der neuen Nummer 11.9 werden nach dem Wort „Bevölkerungsschutz“ ein Komma und die Worte „der Unterbringung schutzsuchender Menschen“ eingefügt.	
ee) Es wird die folgende neue Nummer 11.10 eingefügt: „11.10 Behelfsbauten zur Tierseuchenbekämpfung, die von der zuständigen Behörde oder von beauftragten Dritten genutzt werden,“.	
ff) Die bisherigen Nummern 11.9 bis 11.16 werden Nummern 11.11 bis 11.18.	
f) In Nummer 13.6 wird das Wort „Wohngebäuden“ durch das Wort „Gebäuden“ ersetzt.	f) *unverändert*
Artikel 2 Weitere Änderung der Niedersächsischen Bauordnung	Artikel 2 Weitere Änderung der Niedersächsischen Bauordnung
Die Niedersächsische Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 dieses Gesetzes, wird wie folgt geändert:	Die Niedersächsische Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 dieses Gesetzes, wird wie folgt geändert:
1. In § 62 Abs. 4 Satz 1 werden die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2, 3 oder 5“ durch die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 4“ und die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3“ durch die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 oder 2“ ersetzt.	1. *vorerst unverändert* *<u>Anmerkung:</u>* *Diese Regelung berücksichtigt die in Artikel 3 Nr. 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Architektengesetzes und des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739) vorgesehene Streichung der bisherigen Nummer 2 in § 53 Abs. 3 Satz 2 NBauO und tritt der Sache nach an die Stelle des Artikels 3 Nr. 2 des vorgenannten Gesetzes. Jene Regelung, die inhaltlich auch nicht mehr zu der in Artikel 1 Nr. 11 Buchst. e (in der oben redaktionell berichtigten Fassung) des vorliegenden Gesetzentwurfs vorgesehenen Änderung des § 62 Abs. 4 Satz 1 NBauO passt, sollte aber vorsorglich auch noch ausdrücklich aufgehoben werden, um etwaige Zweifelsfragen zu vermeiden. Siehe dazu den nachfolgenden Vorschlag zur Einfügung eines neuen Artikels 2/1.* *Sollten in § 62 Abs. 4 Satz 1 noch Änderungen wegen der Innenarchitektinnen und Innenarchitekten vorgenommen*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
	werden, so müssten diese hier noch nachvollzogen werden.
2. § 70 a wird gestrichen.	2. *unverändert*
3. § 85 a Abs. 5 wird wie folgt geändert:	3. *vorerst unverändert*
a) In Satz 2 wird die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3“ durch die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 oder 2“ ersetzt.	
b) In Satz 4 wird die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3“ durch die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 oder 2“ ersetzt.	
	Anmerkung: *Siehe die Anmerkung zu Nummer 1. Ggf. müssten auch hier noch Anpassungen wegen der Innenarchitektinnen und Innenarchitekten vorgenommen werden.*
	Artikel 2/1 **Änderung des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Architektengesetzes und des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes vom 10. November 2021**
	Artikel 3 Nr. 2 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Architektengesetzes und des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739) wird gestrichen.
	Anmerkung: *Siehe die Anmerkung zu Artikel 2 Nr. 1.*
Artikel 3 Änderung des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum	Artikel 3 Änderung des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum
§ 2 des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107), wird wie folgt geändert:	*unverändert*
1. In Absatz 1 wird die Angabe „bis 4“ durch die Angabe „und 3“ ersetzt.	
2. Absatz 3 wird gestrichen.	
3. Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 3 und wie folgt geändert:	
In Satz 1 Halbsatz 1 wird die Angabe „den Absätzen 2 und 3“ durch die Angabe „Absatz 2“ ersetzt.	

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
Artikel 4 Inkrafttreten	Artikel 4 Inkrafttreten
[1]Dieses Gesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung in Kraft. [2]Abweichend von Satz 1 tritt	*unverändert*
1. Artikel 2 Nrn. 1 und 3 am 1. Dezember 2024 und	
2. Artikel 2 Nr. 2 am 1. Juli 2027	
in Kraft.	

Vorlage	18
zu Drs.	3975

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Niedersachsen

LV Haus & Grund Nds. e. V., Schützenstraße 24, 30853 Langenhagen

Nur per E-Mail:
gbd@lt.niedersachsen.de
karin.manke@mw.niedersachsen.de
Niedersächsisches Ministerium für
Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung
Referat 63 – Bauordnungsrecht,
Bauprodukte, Baunormen
Friedrichswall 1

30159 Hannover

Haus & Grund Niedersachsen e. V.
Landesverband Niedersächsischer
Haus-, Wohnungs- und
Grundeigentümer-Vereine e.V.
Schützenstraße 24
30853 Langenhagen

Der Verbandsvorsitzende

Ansprechpartner Dr. Hans Reinold Horst
Durchwahl 0511 / 97 32 97 - 31
E-Mail horst@haus-und-grund-nds.de

Datum 17. Mai 2024
Dr. Ho-i

Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum i.d.F. vom 10.04.2024 - Landtag Drucksache 19/3975
hier: Verbandsbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Manke,

auch wenn die Zeit vorangeschritten ist, möchte Haus & Grund Niedersachsen e. V. Ihnen zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum eine Stellungnahme zukommen lassen. Wir gehen davon aus, dass die geladenen und angehörten Verbände bereits umfassend vorgetragen haben. Gegebenenfalls können unsere Ausführungen bei den Entscheidungen mit einbezogen werden. Aus hiesiger Sicht ergeben sich folgende Anmerkungen:

Allgemeine Anmerkungen

Schon seit Jahren zeigt der Wohnungsmarkt drängende Herausforderungen insbesondere zur Schaffung zusätzlichen bezahlbaren Wohnraums und auch zur Stärkung des sozialen Wohnungsbaus. Insbesondere der Mietwohnungsbau muss dringend belebt werden. Notwendig sind knapp 237.000 zusätzliche Wohnungen bis zum Jahre 2040 in Niedersachsen.

Ziel der Novelle ist es, den Umbau und den Ausbau bestehender Gebäude, aber auch den Wohnungsneubau zu erleichtern. Standards sollen angepasst, Pflichten für Bauherren reduziert und Genehmigungsverfahren vereinfacht werden. Es wird ausdrücklich begrüßt, dass damit die augenblicklich noch starke Überregulierung und Überstandardisierung des Wohnungsneubaus verschlankt werden. Dies wird die wünschenswerte vermehrte Schaffung bezahlbaren Wohnraums bedeutend unterstützen und fördern.

Senkung von Baustandards

Baustandards sollen gesenkt werden, bei Umbaumaßnahmen auf das Niveau, das zur Zeit des Baujahrs des Hauses galt. Dies betrifft vor allem die Bereiche Lärmschutz, Schallschutz und Brandschutz, wohingegen die Wärmedämmung aufgrund des dazu umfassenden GEG Bundesangelegenheit bleiben soll.

Im Hinblick auf die geplante Absenkung von Baustandards ist allerdings eine differenzierte Betrachtung angezeigt, insbesondere innerhalb einer zu treffenden Unterscheidung bei Sicherheitsanforderungen und baulichen „Komfortfaktoren“. Hier ist es durchaus diskutabel, lieb gewonnene Ausstattungsstandards auf den Prüfstand zu stellen, wie dies Bau- und Wirtschaftsminister Olaf Lies innerhalb seiner Ausführungen zum 19. Wohnungspolitischen Kongress 2023 zu Recht formulierte.
Aufgrund von technischen Erkenntnissen zu baulichen Sicherheitsanforderungen höhere Sicherheitsstandards im Vergleich zum Baujahr eines umzubauenden Hauses sollte allerdings beibehalten werden. Dies gilt insbesondere beim Brandschutz und bei der Elektrik. Hier sollte den Hinweisen der Sicherheitspartnerschaft im Städtebau an die AG 5 für das Bündnis für bezahlbares Wohnen Rechnung getragen werden. Ob man unter dem Aspekt der Wohngesundheit von den jetzigen Schallschutzregelungen Abstand nehmen möchte, sollte im Hinblick auf diese Hinweise noch einmal überdacht werden. Sie liegen dieser Stellungnahme als Anlage bei.

Kommt es partiell zu Absenkungen von Baustandards, darf auch die versicherungsrechtliche Frage nicht außer Acht gelassen werden. Abgesehen von baurechtlichen Anforderungen ist mit den gewählten Versicherern immer zu klären, ob voller Versicherungsschutz auch bei abgesenkten Baustandards (zum Beispiel im Brandschutz) bestehen bleibt. Deshalb wird eine Verbandsbeteiligung auch der landeseigenen Versicherungswirtschaft angeregt.

„Umbaufaktor“

Sehr begrüßenswert ist auch der „Umbaufaktor“ in dem Entwurf. Mit den geplanten Erleichterungen beim Ausbau von Dachgeschossen, bei der Aufstockung von Gebäuden und beim Umbau in Wohnraum entsteht die Chance, neue Wohnungen flächensparend und kostengünstig gerade in innerörtlichen Lagen zu schaffen.

Der Wegfall zusätzlicher Stellplatznachweise in diesem Zusammenhang wird möglicherweise zu Herausforderungen in der Verkehrsplanung und Verkehrsregelung führen, entspricht aber der gewünschten Verkehrswende hin zu der verstärkten Nutzung von ÖPMV, von CarSharing und von nicht motorgetriebenen Fahrzeugen. Aus baurechtlicher Sicht ist ebenso zu begrüßen, dass dem Bauherrn damit mehr Planungsfreiheit bei deutlicher Kostenreduktion eingeräumt wird.

Beschleunigung von Genehmigungsverfahren

Begrüßt wird die Absicht einer Beschleunigung von Genehmigungsverfahren. Bauvorhaben sollen schneller genehmigt werden, spätestens nach 3 Monaten, wenn der Antrag keine Mängel zeigt. Diese Verkürzung von Genehmigungszeiten und Verfahren wird ebenfalls ausdrücklich begrüßt, insbesondere die vom Land vorgeschlagene Genehmigungsfiktion nach Zeitablauf sowie die erweiterte Anerkennung von Typengenehmigungen zum Beispiel im seriellen Wohnungsbau, wenn man ihn denn präferiert.

Bauanzeigeverfahren

Der Entwurf sieht in § 85 a NBauO-E vor, dass Umbaumaßnahmen der Bauverwaltung nur noch mit einer Bauanzeige zur Kenntnis gebracht werden müssen. Eine Genehmigungspflicht soll im Grundsatz entfallen. Sie soll nur noch dann bestehen, wenn durch den Umbau sogenannte Sonderbauten hergestellt oder abgeändert werden (zum Beispiel Krankenhäuser, Kindertagesstätten, Justizvollzugsanstalten etc.).

Mit dem Ziel einer Beschleunigungswirkung ist dies zu begrüßen. Selbstverständlich muss es dabei bleiben, dass Bauvorlage berechtigte Personen die Bauanzeige erstellen und der Bauverwaltung einreichen. Damit bleibt gewährleistet, dass dem Umbauvorhaben Fachkunde und Sachkunde zugrunde liegt. Gleichzeitig wird damit die Verantwortung dieser Personen betont.

Beschleunigtes Umsetzungsgebot

Generell sind die Vorschläge zum erleichterten Umbau und zur Schaffung neuer und bezahlbarer Wohnungen aber zu begrüßen und sollten möglichst schnell umgesetzt werden, um den Wohnungsmarkt zu beruhigen.

Anregungen zum Grenzabstand von Wärmepumpen

§ 5 Abs. 8 Satz 4 der NBauO in ihrer Fassung vom eines 20.6.2023 schafft ein Abstandsflächenprivileg für Wärmepumpen bis zu einer Höhe von 2 m, wenn sie anderweitig auf dem Grundstück nicht platziert werden können. Der Grenzabstand soll dann 0 oder 1 m betragen. Beide Einschränkungen haben in der Praxis bereits zu großen Irritationen und Problemen geführt, einmal im Hinblick auf die Anwendung der Vorschrift durch die Bauordnungsbehörde, zum anderen zivilrechtlich unter Grundstücksnachbarn selbst.

Das Problem verschärft sich dadurch, dass eine emissionsrechtliche Betrachtung unberührt bleibt. Daraus folgt zwingend, dass man zumindest ein Lärmgutachten benötigt, bevor man eine Wärmepumpe an der Grundstücksgrenze zum Nachbarn aufstellt. Sonst läuft man Gefahr, sofort wieder abbauen zu müssen. Die Investitionen wären verloren.

Auch im Falle eines existierenden Lärmgutachtens können sich Lamm empfindsamere Menschen dennoch gestört fühlen. Nachbarrechtliche Auseinandersetzungen blieben die Folge. Diese Grundsituation verteuert aufgrund der immer notwendigen Gutachterkosten und verzögert den Umstieg auf erneuerbare Energie.

Hier wäre eine eindeutige Regelung wünschenswert. Die Vorschriften zum Grenzabstand von Wärmepumpen sollten in diesem Sinne nachgebessert werden.

Wir bitten höflich, uns über den Fortgang in der Angelegenheit zu unterrichten und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Dr. Hans Reinold Horst
Verbandsvorsitzender

Anlage

Hinweise der Sicherheitspartnerschaft im Städtebau an die AG 5 für das Bündnis für bezahlbares Wohnen

Hinweise aus der AG 5 für das Bündnis für bezahlbares Wohnen

DIN-Normen und Technische Vorschriften

1. Problemlage:

- das Normenwesen ist nicht mehr überschaubar, es gibt zu viele und teils auch widersprüchliche für das Bauen relevante Normen (s. mehrere 1000 DIN, EN, ISO-Normen),
- eine Überarbeitung von Normen ist regelmäßig notwendig (s. angepasst an den sich ständig verändernden technischen Fortschritt), es ist aber in der Praxis kaum möglich dem Tempo auch zu folgen,
- nicht immer haben die hohen Standards auch das beste Ergebnis, hier ist zu hinterfragen, ob alles gemacht werden sollte was geht oder nur das was auch im Einzelfall wirklich sinnvoll ist..., ggf. wäre es auch besser an Bewährtem festzuhalten (oder die Wahl zu lassen?), s. der Stand der Technik ist nicht immer gleich dem Stand der bewährten Praxis,
- schlecht lesbare DIN-Texte, zu wissenschaftlich, zu überfrachtet in dem Bestreben jede Eventualität zu erfassen,
- sehr komplexe Thematik, s. auch EU-Recht usw. beachtlich,
- Rechtsicherheit auch durch Normen nicht immer gegeben, dazu kommen mögliche Wechselwirkungen zwischen den Normen

2.Hinweise

- Überarbeitung des Normenwesens, überschaubare und praxisgerechte Normen, Widerspruchsfreiheit des Normenwerkes prüfen für Rechtssicherheit in der Praxis,
- Normentexte sollte für die und im besten Fall auch mit den späteren Nutzern geschrieben werden, (verständlich, nachvollziehbar und praxisgerecht)
- Beteiligung betroffener Akteure bei der Meinungsfindung und in den Normausschüssen ist weiter zu fördern, s. zeit- und kostenintensiv, freiwilliges Engagement stößt hier an seine Grenzen, ggf. Aufwandsentschädigungen?
- Verhältnis von Nutzen zu Aufwand und zu den Auswirkungen auf die Baukosten im Vorfeld besser untersuchen, bzw. Kosten-Nutzen-Abwägung vornehmen,

Schallschutz

1.Problemlage

Die Rechtsprechung zu Schallschutzanforderungen ändert sich oft, teilweise haben Gerichte entschieden, dass anerkannte technischen Regeln oder die Mindestanforderungen der DIN 4109 nicht ausreichen, dies führt zu Unsicherheiten.

Hinweise:

- Derzeitige Mindestanforderungen kritisch prüfen (Kosten und Nutzen aber auch rechtliche Absicherung), technische Regeln verbessern,
- Ggf. eindeutige Regelungen zum Schallschutz auch in den Landesbauordnungen/ z.B. erforderliches Schalldämmmaß für Wände (analog zu den Feuerwiderstandsklassen beim Brandschutz) / Rechtssicherheit
- bei umfassender Modernisierung älterer Gebäude, Nach- und Umnutzungen ggf. Kompromisse zulassen.

Hinweise auf das Projekt KIF

Derzeit läuft das vom BMBF geförderte Projekt Kommunaler Innenentwicklungsfonds (KIF).

Der kommunale Innenentwicklungsfonds schafft neue Anreize für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, zukunftsfähige Standorte werden durch individuell angepasste Maßnahmen realisiert. Bei Konzentration auf die Innenentwicklung wird die Attraktivität der Orte im ländlichen Raum trotz Schrumpfung und Alterung erhalten bzw. gesteigert und damit ein Beitrag zur regionalen Daseinsvorsorge im ländlichen Raum geschaffen.

Ziel ist es, die rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Einrichtung eines auf freiwilliger Basis eigenverantworteten und organisierten kommunalen Innenentwicklungsfonds zu untersuchen.

Die Kommunen schaffen sich dadurch den kommunalen Innenentwicklungsfonds einen zusätzlichen Gestaltungspielraum, der durch Eigeninitiative finanzielle Mittel bereitstellt. Aus dem kommunalen Innenentwicklungsfonds sollen Maßnahmen gefördert werden, die gezielt der Unterstützung und Sicherung der gemeindlichen Aufgabenerfüllung im Rahmen der Daseinsvorsorge dienen. Damit wird eine Ergänzung zu den bereits bestehenden staatlichen Förderprogrammen geschaffen.

Allgemein stehen die Selbstverantwortung und die Priorisierung von Ressourcen aus Eigenmitteln im Vordergrund. Aber auch Erweiterungsoptionen durch die Anreize einer Kofinanzierung werden untersucht.

Hinweise aus der Sicherheitspartnerschaft für Städtebau in Niedersachsen

Sicherheit im Städtebau ist ein Grundbedürfnis und darf bei der Frage um bezahlbares Wohnen nicht vernachlässigt werden! Die Sipa betrachtet das Thema als Querschnittsthema - unabhängig von den verschiedenen Wohneigentumsformen und -verhältnissen. Abweichende Verhaltensweisen werden durch die Anwendung der Sicherheitsprinzipien präventiv verhindert oder eingeschränkt – dadurch kann sozialen Konflikten vorgebeugt bzw. soziale Integration ermöglicht werden. Die durch Sicherheitsmängel erzeugten Kosten und Folgekosten könnten so reduziert werden.

Sicherheit und Kriminalprävention als Ressort übergreifendes Querschnittsthema kommunaler Planungsnetzwerke betrachten! Wenn Sicherheit einen anerkannten Stellenwert in den Leitbildern der Stadtentwicklung bekommt, steigt voraussichtlich auch die Bereitschaft, die Qualität von Prozessen der Stadt- und Sozialplanung nach Kriterien der kriminalpräventiven Siedlungsgestaltung zu überprüfen. Eine gute und vor allem frühzeitige Abstimmung/Kooperation der zur Sicherheit beitragenden Akteure (Wohnungsunternehmen, Kommunale Präventionsgremien, Planer, Polizei etc.) wirkt sich sicherheitserhöhend und bezogen auf die möglichen Folgekosten von Kriminalität und Kriminalitätsfurcht kostensparend aus.

Anwendung der Schutzdimensionen bei Neubau und Bestandsentwicklung! Die Berücksichtigung der von der Sicherheitspartnerschaft im Städtebau genannten Schutzdimensionen (gute städtebauliche Form und architektonische Gestaltung sowie technische Sicherungsqualitäten; sozialer Schutz in der Nachbarschaft und unter der Bewohnerschaft; Engagement der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie andererInstitutionen) lassen sich nicht nur im Neubau anwenden. Gerade im Bestand sind hohe technisch-bauliche Sicherheitsstandards häufig nicht möglich. Defizite in dieser Schutzdimension können jedoch teilweise durch Engagement in den anderen Schutzdimensionen kostenschonend ausgeglichen werden.

Nutzung von Fachstellen zur gezielten Beratung von Bauherren / Investoren! Eine Beratung zu Sicherheits-/Präventionsfragen durch Sipa-Akteure und / oder LKA ermöglicht die exakte Ermittlung der Bedarfe und Festlegung passgenauer Maßnahmen. Auf diese Weise wird lediglich das realisiert, was gebraucht wird. Die Sipa stellt überdies Instrumente, wie Check-Listen und Good-practice Beispiele zur Verfügung.

Förderung der Gemeinschaft im Quartier verbessert das subjektive Sicherheitsgefühl! Dabei stehen Gemeinwesen stärkende Maßnahmen zur Stärkung der lokalen Identität und des nachbarschaftlichen Zusammenhalts sowie Quartiersmanagement mit einem „Kümmerer" im Fokus. Hierbei wäre die Stärkung des ehrenamtlichen Engagements sowohl „bottom-up" wie auch „top-up" wichtig. Ehrenamtliches Engagement stellt eine gemeinschaftsstärkende und gleichzeitig kostensparende Ergänzung zum hauptamtlichen professionellen Engagement dar.

Die Sipa würde eine stärkere Berücksichtigung von Sicherheitsaspekten in der Wohnungsbauförderung begrüßen. Die Berücksichtigung der Kriterien für Sicheres Wohnen könnten z. B. mit besseren Förderbedingungen „belohnt" werden. Mindestens sollte jedoch Bezug auf die Möglichkeit der Beratung durch Sipa bzw. LKA und Polizei genommen werden.

Vorlage	19
zu Drs.	3975

Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren in Niedersachsen
- Arbeitskreis Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz

Feuerwehr Oldenburg, Ibo-Koch-Straße 6, 26127 Oldenburg

An die Fraktionen des Landtags

SPD, Bündnis 90/Die Grünen, CDU, AFD

- per E-Mail -

Oldenburg, 23.5.2024

Entwurf Gesetz zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum

hier: Drucksache Nr. 19 / 3975; brandschutztechnische Stellungnahme

Sehr verehrte Damen und Herren der Fraktionen SPD, Bündnis 90/Die Grünen, CDU und AFD,

in vorbezeichneter Angelegenheit möchten wir uns aufgrund der Dringlichkeit des Verfahrens zur Änderungen der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum mit diesem Schreiben und der brandschutztechnischen Stellungnahme an Sie wenden.

Wir möchten Bezug zum Termin der Ausschusssitzung des AfWVBuD vom 14.5.2024 und insbesondere der Anhörung des Deutschen Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V., vertreten von Herrn Abraham, nehmen.

1.)

Die fachliche Beurteilung über die Möglichkeit den erforderlichen zweiten Rettungsweg über das Rettungsgerät der Feuerwehr muss neben der Einhaltung der materiellen Vorschriften die örtlichen Verhältnisse des abwehrenden Brandschutzes berücksichtigen. Die alleinige Abfrage, ob das Rettungsgerät in der jeweiligen Gemeinde und für das betreffende Gebäude vorhanden ist (ja/nein), erfüllt allein nicht die positive Plausibilität, die brandschutztechnische Zulässigkeit den zweiten Rettungsweg über das Rettungsgerät der Feuerwehr abbilden zu lassen.

Ein Beurteilungskriterium ist u.a. der im Gebäude im Brandfall betroffene Personenkreis und auch deren Anzahl. Beispielhaft ist hier die Nutzung einer Demenz-WG mit bis zu sechs Bewohnern zu nennen, die in Anwendung der Vorschriften zu
§ 2 Absatz 5 NBauO zunächst dem Regelbau und „Wohnen“ zuzuordnen sind. In einem Wohngebäude mit bis zu vier Demenz-WGs würde zwar der Sonderbautatbestand vorliegen, gleichwohl in Anwendung der neuen Norm des § 33 NBauO das Rettungsgerät der Feuerwehr für bis zu 30 Personen – auch im Sonderbau, per se zulässig sein. Eine Fremdrettung von mehreren Personen des vorgenannten Personenkreises über das Rettungsgerät der Feuerwehr ist mehr als schwierig, sehr zeitaufwendig und muss insbesondere bei einer zeitgleich erforderlichen Brandbekämpfung aus brandschutztechnischer Sicht zur Abwendung einer Gefahr für die Gesundheit und das Leben des Einzelnen sowie unter Berücksichtigung der vorliegenden Eigengefährdung der Feuerwehreinsatzkräfte als kaum durchführbar deklariert werden.

Die brandschutztechnische Prüfung über die möglich zu rettende Personenanzahl über das Rettungsgerät der Feuerwehr erfolgt nicht wie von Herrn Abraham vorgetragen willkürlich, sondern stützt sich auf die Erkenntnisse und Erfahrungen der Feuerwehreinsätze sowie von mehreren Berufsfeuerwehren durchgeführte Erprobungen mit unterschiedlichen Personengruppen.

Aus brandschutztechnischer Sicht erschließt sich aus der Notwendigkeit zur Schaffung von Wohnraum nicht die Änderung der Vorschriften zu § 33 Absatz 2 Satz 3 NBauO. Das vorhandene Prüferfordernis für Nutzungseinheiten durch mehr 10 Personen stellt eben nicht darauf ab, die zu rettende Personenanzahl auf zehn zu

begrenzen. Aufgrund der Größe von Wohnungen im Regelwohnungsbau kommt üblicherweise das vorgenannte Prüferfordernis nicht zur Anwendung.

Der Verzicht auf die behördliche Prüfung des zweiten Rettungsweges in Gebäuden mit Aufenthaltsräumen in Geschossen über 7 m Höhe gibt Anlass, dass wesentliche Belange des zweiten Rettungsweges zukünftig aus Unkenntnis der Antragstellenden über den Regelkreis Brandschutz außeracht gelassen werden. Es kann heute festgestellt werden, dass ca. sieben bis acht von zehn zur Prüfung eingereichten Brandschutznachweisen fehlerhaft sind und davon bei drei bis vier Brandschutznachweisen über Nebenbestimmungen Abhilfe geschaffen werden kann. Bei mehr als einem Drittel der Brandschutznachweise bestehen insbesondere in Bezug der Rettungswege und Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes als Ersatzmaßnahme zu Abweichungen von Feuerwiderstandsanforderungen Nachbesserungs- und Abstimmungsbedarfe.

Zur Abwendung einer fehlerhaften Brandschutzplanung in Bezug von Einsatzmaßnahmen der Feuerwehr, insbesondere der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über das Rettungsgerät der Feuerwehr für Aufenthaltsräume in Geschossen über 7 m Höhe, ist eine Beteiligung der zuständigen Brandschutzdienststelle unerlässlich. In diesem Zusammenhang wird auf die aktuelle novellierte Bauordnung NRW verwiesen, dass auch bei einer Genehmigungsfreistellung die Brandschutzdienststelle zu beteiligen ist.

2.)

Die Berechtigung zum Erstellen eines Brandschutznachweises sollte von staatlich anerkannten Sachverständigen für die Prüfung des Brandschutzes, von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für vorbeugenden Brandschutz oder die nachweislich im Einzelfall für die Aufgabe nach Sachkunde und Erfahrung vergleichbar geeignet sind, z.B. mind. die Qualifikation des feuerwehrtechnischen Dienstes der Laufbahngruppe 2, 1. Einstiegsamt erworben haben.

3.)

Aus brandschutztechnischer Sicht wird analog der Verwaltungspraxis in der Hansestadt Hamburg mit dem dortigen „Bauprüfdienst“[1] angeregt, in Niedersachsen den am Bau Beteiligten eine Erläuterung der Brandschutzvorschriften und Beispiele für mögliche Ausführungen zu geben.

Im Weiteren möchten wir auf unsere Stellungnahmen vom 10.1.2024 und 24.4.2024 hinweisen.

gez. Jörg Görs
(Vorsitzender AK VB/G AGBF Niedersachsen und FA VBuU LFV Niedersachsen)

[1] BPD 2023-2 brandschutztechnische Auslegungen BTA (hamburg.de)

Niedersächsischer Landtag
Gesetzgebungs- und Beratungsdienst

Hannover, den 03.06.2024
83/892/1455-83

Vorlage 20

zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

Diese Vorlage enthält weitere Formulierungsvorschläge und Anmerkungen zu Artikel 1 Nr. 20 des o. g. Gesetzentwurfs (Einfügung eines § 85 a in die Niedersächsische Bauordnung) sowie zu einigen weiteren Punkten zu Artikel 1 des Gesetzentwurfs. Diese sind mit dem Fachministerium abgestimmt, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes angemerkt ist.

Dr. Oppenborn-Reccius

Per E-Mail zu verteilen an:

Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung
Ausschuss für Rechts- und Verfassungsfragen
Ausschuss für Haushalt und Finanzen
Ausschuss für Umwelt, Energie und Klimaschutz
Ausschuss für Inneres und Sport
Ausschuss für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Gleichstellung
Präsidentin des Landtages
Fraktionen
Staatskanzlei
Finanzministerium
Justizministerium
Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz
Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung
Ministerium für Inneres und Sport
Ministerium für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Gleichstellung
Landesrechnungshof
Landesbeauftragter für den Datenschutz
Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen
Staatsgerichtshof
Kommunale Spitzenverbände

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

Gesetz
zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum

Artikel 1
Änderung der Niedersächsischen Bauordnung

Die Niedersächsische Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289), wird wie folgt geändert:

1. und 2. (…)

3. § 33 Abs. 2 Sätze 3 und 4 erhält folgende Fassung:

„[3]Bei Sonderbauten und bei Nutzungseinheiten mit einem Geschoss, das für die Nutzung durch mehr als 30 Personen bestimmt ist, ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen. [4]Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung

1. über einen sicher erreichbaren und durch besondere Vorkehrungen gegen Feuer und Rauch geschützten Treppenraum oder

2. für eingeschossige, zu ebener Erde liegende Nutzungseinheiten über einen unmittelbaren Ausgang ins Freie

möglich ist.“

Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD

Gesetz
zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum

Artikel 1
Änderung der Niedersächsischen Bauordnung

Die Niedersächsische Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289), wird wie folgt geändert:

1. und 2. (…)

3. § 33 Abs. 2 Sätze 3 und 4 erhält folgende Fassung:

„[3]**Der** zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr ist nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen**; ist die bauliche Anlage, in der sich die Nutzungseinheit befindet, kein Sonderbau und hat die Nutzungseinheit kein** Geschoss, das für die Nutzung durch mehr als 30 Personen bestimmt ist, **so ist [in der Regel] davon auszugehen, dass keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen**. [4]Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung

1. *unverändert*

2. *unverändert*

möglich ist.“

Anmerkung:
Das Fachministerium hat nunmehr mitgeteilt, dass es abweichend von dem in Vorlage 17 (S. 4) zunächst einvernehmlich unterbreiteten Formulierungsvorschlag zu § 33 Abs. 2 Satz 3 mit den hier in eckige Klammern gesetzten Worten „in der Regel“ nicht (mehr) einverstanden sei und um Streichung dieser Worte bitte. In den betreffenden Fällen solle die Regelung vielmehr ausnahmslos im Sinne von „in diesen Fällen bestehen keine Bedenken“ zu verstehen sein. Wir halten demgegenüber an unserem ursprünglichen Formulierungsvorschlag fest. Dieser lässt, wie in Vorlage 17 (S. 5 f.) dargelegt, Raum für eine andere Beurteilung in atypischen Fällen. Bei der Beratung des Gesetzentwurfs im federführenden Ausschuss am 24.05.2024 hatten wir darauf hingewiesen, dass die seitens der Fraktion der CDU angesprochenen „Demenz-WGs“ einen solchen von der Regel abweichenden Ausnahmefall darstellen könnten. Würden die Worte „in der

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
	Regel“ nicht aufgenommen, wäre der Weg für die Berücksichtigung derartiger Fälle versperrt, es sei denn, man würde die Regelung gleichwohl als widerlegliche Vermutung verstehen. Dies läge bei der Formulierung „ist anzunehmen“ allerdings nicht unbedingt nahe und wird vom Fachministerium ja auch ausdrücklich nicht gewollt.
4. bis 10. (…)	*4. bis 10. (…)*
11. § 62 wird wie folgt geändert:	11. § 62 wird wie folgt geändert:
a) (…)	*a) (…)*
b) Nach Absatz 1 wird der folgende Absatz 1 a eingefügt:	b) Nach Absatz 1 wird der folgende Absatz 1 a eingefügt:
„(1 a) [1]Keiner Baugenehmigung bedürfen auch	„(1 a) [1]Keiner Baugenehmigung **bedarf** auch
1. eine Baumaßnahme mit Erleichterungen nach § 85 a Abs. 1 und	___ eine Baumaßnahme mit Erleichterungen nach § 85 a Abs. 1 ____**,**
2. die Nutzungsänderung des obersten Dachgeschosses eines Gebäudes zu Wohnzwecken sowie die damit verbundene Errichtung von Dachgauben, wenn	___ _____
a) das Gebäude innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB liegt und	___ _____
b) der Brutto-Rauminhalt der neu hinzukommenden Dachgauben insgesamt nicht mehr als ein Drittel des Brutto-Rauminhalts des bestehenden Dachgeschosses beträgt.	___ _____
[2]Absatz 1 Sätze 4 und 5 gilt entsprechend. [3]Satz 1 gilt nicht für Sonderbauten nach § 2 Abs. 5.“	**wenn die Voraussetzungen des Absatzes 2 vorliegen**. [2]Absatz 1 Sätze **3 bis** 5 gilt entsprechend. [3]_____“
	<u>Anmerkung:</u> *<u>Zu Satz 1:</u>* *Abweichend von unserer bisherigen Einschätzung (Vorlage 17, S. 13) sprechen auch wir uns nunmehr für die Beibehaltung der Worte „mit Erleichterungen“ aus. Denn durch diese Formulierung würde klargestellt, dass eine Baumaßnahme nach § 85 a auch dann noch (insgesamt) unter die vorliegende Regelung fällt, wenn zwar einzelne Bauteile unter § 85 a Abs. 2 Nr. 2 fallen, sodass § 85 a Abs. 1 insoweit nicht gilt, es aber noch andere Bauteile gibt, für die § 85 a Abs. 1 weiterhin gilt. Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände hat zwar in Vorlage 14 (S. 19 unten) die Frage aufgeworfen, welches Verfahren gelten solle, wenn Bauteile nach § 85 a Abs. 2 Nr. 2 der Entwurfsfassung betroffen seien. Eine ausdrück-*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
	liche Klarstellung im Regelungstext hielten wir jedoch zumindest dann nicht für erforderlich, wenn hier die Worte „mit Erleichterungen“ beibehalten würden. Denn dann ist aus unserer Sicht hinreichend klar, dass § 62 Abs. 1 a und damit auch das Mitteilungsverfahren nach § 62 Abs. 3 für die jeweilige Baumaßnahme insgesamt gelten, wenn von der Baumaßnahme überhaupt Bauteile betroffen sind, für die Erleichterungen nach § 85 a Abs. 1 gelten. Dass daneben auch Bauteile betroffen sind, die unter § 85 a Abs. 2 Nr. 2 fallen, wäre in verfahrensrechtlicher Hinsicht unschädlich. § 62 Abs. 1 a und damit auch § 62 Abs. 3 kämen nur dann nicht zur Anwendung, wenn von der Baumaßnahme ausschließlich Bauteile nach § 85 a Abs. 2 Nr. 2 betroffen und deswegen § 85 a Abs. 1 gar nicht mehr zur Anwendung käme.
	Im Übrigen hat das Fachministerium mitgeteilt, es gebe ein Bedürfnis aus der Praxis, im Regelungstext ausdrücklich klarzustellen, dass die in Nummer 2 der Entwurfsfassung aufgeführten Nutzungsänderungen auch von der Regelung erfasst sein sollen.
	Wir halten eine solche ausdrückliche Klarstellung für überflüssig, weil sich durch einen Blick in § 85 a Abs. 1 Satz 1, auf den hier ausdrücklich Bezug genommen wird, relativ einfach erschließt, dass auch „die Nutzungsänderung des [obersten] Dachgeschosses eines Gebäudes zu Wohnzwecken sowie die damit verbundene Errichtung von Dachgauben“ unter die in § 85 a Abs. 1 Satz 1 aufgeführten Baumaßnahmen fällt. Durch eine nochmalige Nennung dieser Fallgruppe im hiesigen Regelungstext würde u. E. ein Anwendungsfall des § 85 a Abs. 1 mehr oder weniger willkürlich herausgegriffen und der Regelungstext dadurch unnötig verlängert.
	Wenn der Anregung des Fachministeriums gleichwohl gefolgt werden soll, könnte man erwägen, nach Satz 1 noch einen neuen Satz 1/1 einzufügen, der etwa wie folgt lauten könnte:
	> ***1/1 Eine Baumaßnahme nach Satz 1 ist auch*** *die Nutzungsänderung des ____ Dachgeschosses eines Gebäudes zu Wohnzwecken sowie die damit verbundene Errichtung von Dachgauben, wenn* ***für sie Erleichterungen nach § 85 a Abs. 1 gelten.***
	Auf die in den Buchstaben a und b der Nummer 2 der Entwurfsfassung vorgesehenen zusätzlichen Voraussetzungen sollte dabei aber jedenfalls weiterhin aus systematischen Gründen verzichtet werden, weil sonst nicht erklärbar wäre, inwiefern eine Nutzungsänderung, die die Voraussetzungen nach Nummer 2 Buchstabe a oder b der Entwurfsfassung nicht erfüllt, zwar nicht unter Nummer 2 fiele, gleichwohl aber unter Nummer 1 und damit dann doch in den Anwendungsbereich der Regelung.

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
	Zudem sollte gegenüber dem Einleitungsteil der Nummer 2 der Entwurfsfassung auf das Wort „obersten“ verzichtet werden. Den Begriff „oberstes Dachgeschoss“ kennt die NBauO bisher nicht, sondern nur die Begriffe „oberstes Geschoss“ (vgl. § 2 Abs. 7 Sätze 2 und 4, § 38 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1, § 43 Abs. 2 Satz 1), „Dachgeschoss“ (§ 60 Abs. 2 Nr. 2) und „Dachraum“ (§ 34 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 und § 43 Abs. 2 Satz 1), auch in der Kombination „oberstes Geschoss im Dachraum“ (§ 43 Abs. 2 Satz 1). Der „Bau-Turbo-Pakt“, der mit Nummer 2 der Entwurfsfassung umgesetzt werden soll, spricht aber, soweit ersichtlich, auch nur von „Dachgeschossen“. Eine Einschränkung dahingehend, dass nur ein „oberstes“ Dachgeschoss unter die Regelung fiele, nicht aber ein anderes „Geschoss im Dachraum“, stünde mithin wohl im Widerspruch zu dem „Bau-Turbo-Pakt“. Das Fachministerium hält eine solche Einschränkung nach nochmaliger Prüfung auch aus fachlicher Sicht für entbehrlich.
c) und c) (…)	*c) und **d)** (…)*
d) Absatz 4 wird wie folgt geändert:	**e)** Absatz 4 wird wie folgt geändert:
aa) Der bisherige Satz 1 wird durch die folgenden neuen Sätze 1 und 2 ersetzt: „[1]Die Bauvorlagen müssen in den Fällen des Absatzes 1 von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2, 3 oder 5 und in den Fällen des Absatzes 1 a von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3 erstellt sein. [2]Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser nach Satz 1 muss gegen Haftpflichtgefahren, die sich aus der Wahrnehmung dieser Tätigkeit ergeben, versichert sein.“	aa) Der bisherige Satz 1 wird durch die folgenden neuen Sätze 1 und 2 ersetzt: „[1]Die Bauvorlagen müssen in den Fällen des Absatzes 1 von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2, 3 oder 5 und in den Fällen des Absatzes 1 a von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3 erstellt sein**, soweit sich aus § 65 nichts anderes ergibt**. [2]Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser nach Satz 1 muss gegen Haftpflichtgefahren, die sich aus der Wahrnehmung dieser Tätigkeit ergeben, versichert sein.“ <u>*Anmerkung:*</u> *Der Formulierungsvorschlag entspricht demjenigen in Vorlage 17 (S. 18) und wird hier nur der Vollständigkeit halber wiedergegeben.*
bb) Die bisherigen Sätze 2 bis 6 werden Sätze 3 bis 7.	bb) *unverändert* **bb/1) Im neuen Satz 5 wird die Angabe „Satz 2“ durch die Angabe „Satz 3“ ersetzt.** <u>*Anmerkung:*</u> *Redaktionelle Berichtigung (im Entwurf versehentlich unterbliebene Folgeänderung aus den in den Doppelbuchstaben aa und bb vorgesehenen Änderungen).*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
cc) Im neuen Satz 7 wird die Angabe „Sätze 1 bis 5“ durch die Angabe „Sätze 2 bis 6“ ersetzt.	cc) *unverändert*
12. bis 19. (…)	*12. bis 19. (…)*
(Nachrichtlich: § 3 Abs. 1 und § 85 jeweils in der geltenden Fassung): *§ 3* *Allgemeine Anforderungen* *(1) [1]Bauliche Anlagen müssen so angeordnet, beschaffen und für ihre Benutzung geeignet sein, dass die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leben und Gesundheit, sowie die natürlichen Lebensgrundlagen und die Tiere nicht gefährdet werden. [2]Unzumutbare Belästigungen oder unzumutbare Verkehrsbehinderungen dürfen nicht entstehen.* *§ 85* *Anforderungen an bestehende und genehmigte bauliche Anlagen* *(1) Bauliche Anlagen, die vor dem 1. November 2012 rechtmäßig errichtet oder begonnen wurden oder am 1. November 2012 aufgrund einer Baugenehmigung oder Bauanzeige errichtet werden dürfen, brauchen an Vorschriften dieses Gesetzes, die vom bisherigen Recht abweichen, nur im Fall des Absatzes 2 angepasst zu werden.* *(2) Die Bauaufsichtsbehörde kann eine Anpassung verlangen, wenn dies zur Erfüllung der Anforderungen des § 3 Abs. 1 erforderlich ist.* *(3) [1]Soweit bauliche Anlagen an die Vorschriften dieses Gesetzes anzupassen sind, können nach bisherigem Recht erteilte Baugenehmigungen ohne Entschädigung widerrufen werden. [2]Dies gilt sinngemäß für Bauvorbescheide und Bauanzeigen.* *(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für die Anpassung baulicher Anlagen an Vorschriften, die aufgrund dieses Gesetzes ergehen.*	
20. Nach § 85 werden die folgenden §§ 85 a und 85 b eingefügt: „§ 85 a Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen (1) [1]Wird ein bestehendes Gebäude baulich durch Aufstockung, Umbau oder Ausbau oder in seiner Nutzung geändert, so werden an die	20. Nach § 85 werden die folgenden §§ 85 a und 85 b eingefügt: „§ 85 a Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen (1) [1]Wird ein bestehendes Gebäude baulich durch Aufstockung, Umbau oder Ausbau oder in seiner Nutzung geändert, so **müssen**

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

vorhandenen und neuen Bauteile, insbesondere Wände, Stützen, Decken, Böden, Dächer und Treppen, keine höheren Anforderungen gestellt, als sie im Bestand erfüllt sind. [2]Dies gilt nur insoweit, als die vorhandenen und neuen tragenden Bauteile geeignet sind, zusätzlich entstehende Lasten aufzunehmen, und der Brandschutz gewährleistet ist. [3]Die zur Konkretisierung der §§ 12 und 14 ergangenen Vorschriften müssen im Einzelnen für die Bauteile nicht erfüllt sein.

Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD

die **von der Baumaßnahme betroffenen** vorhandenen und neuen Bauteile, insbesondere Wände, Stützen, Decken, Böden, Dächer und Treppen, **nur die Anforderungen nach § 3 Abs. 1 erfüllen** _____ *(jetzt ggf. in Satz 4)***; insbesondere müssen** die **von der Baumaßnahme betroffenen** vorhandenen und neuen tragenden Bauteile geeignet **sein**, zusätzlich entstehende Lasten aufzunehmen **(§ 12)**, und der Brandschutz **muss** gewährleistet **sein (§ 14)**. [2]_____ *(jetzt in Satz 1 Halbsatz 2)* [3]Die zur Konkretisierung **des § 3 Abs. 1 und** der §§ 12 und 14 ergangenen Vorschriften müssen _____ für die **in Satz 1 genannten** Bauteile nicht erfüllt sein. **[[4]Erfüllen die von der Baumaßnahme betroffenen Bauteile** im Bestand **für die vorgesehene Nutzung** höhere_ Anforderungen**, so gelten diese auch für die Bauteile nach Satz 1.]**

Anmerkung:
Der neue, mit dem Fachministerium abgestimmte Formulierungsvorschlag entspricht in den Sätzen 1 bis 3 im Wesentlichen den Sätzen 1, 2 und 3 unseres in Vorlage 17 (S. 49) unterbreiteten Formulierungsvorschlages (wegen des Satzes 1/1 unseres dortigen Vorschlages siehe den neuen Formulierungsvorschlag zu Absatz 4). Er beinhaltet die Regelung von Mindestanforderungen, die die betreffenden Bauteile in jedem Fall erfüllen müssen. Die Bezugnahme auf § 3 Abs. 1 ist dabei systemgerecht, weil diese Anforderungen auch bei Abweichungen nach § 66 stets einzuhalten sind und die Bauaufsichtsbehörde selbst bei Gebäuden, die nach § 85 Abs. 1 (passiven) Bestandsschutz genießen, nach § 85 Abs. 2 eine Anpassung verlangen kann, damit das Gebäude zumindest diese Anforderungen erfüllt.

Mit einer solchen Regelung wäre auch das Verhältnis zu § 85 Abs. 2 geklärt. Denn wenn auch bei einer Baumaßnahme nach § 85 a Abs. 1 die Anforderungen nach § 3 Abs. 1 zu erfüllen sind, kann der Fall, dass ein Bestandsgebäude, das unter § 85 fällt, zur Erfüllung dieser Anforderungen angepasst werden muss, nicht mehr eintreten. Das (Mindest-)Anforderungsniveau wäre insofern nach beiden Vorschriften kongruent. Allerdings könnte sich die Frage stellen, inwieweit § 85 Abs. 2 auch gelten soll, wenn ein Gebäude, das in den Anwendungsbereich des § 85 fällt, nach Maßgabe des § 85 a umgebaut wurde, ohne dadurch aus dem Anwendungsbereich des § 85 herauszufallen, und die Bauaufsichtsbehörde später aufgrund neuerer Erkenntnisse feststellt, dass die Anforderungen des § 3 Abs. 1 doch nicht (mehr) eingehalten werden. In einem solchen Fall soll die Bauaufsichtsbehörde nach Erklärung des Fachministeriums weiterhin in der Lage sein, eine Anpassung nach § 85 Abs. 2 zu verlangen. § 85 Abs. 2 bleibt in diesen Fällen also unberührt. Eine ausdrückliche Klarstellung im Gesetz erscheint aus unserer Sicht und auch aus Sicht des Fachministeriums

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
	insoweit aber nicht erforderlich, sondern könnte ggf. sogar eher verwirrend sein. *In Satz 3 sollte, wenn in Satz 1, wie vorgeschlagen, auch auf § 3 Abs. 1 abgestellt wird, auch geregelt werden, dass auch die zur Konkretisierung des § 3 Abs. 1 ergangenen Vorschriften nicht einzuhalten sind. Damit würden insbesondere die Technischen Baubestimmungen nach § 83 erfasst, die nach dem dortigen Absatz 1 Satz 1 gerade zur Konkretisierung der Anforderungen nach § 3 dienen.* *Der Formulierungsvorschlag zu den Sätzen 1 bis 3 würde allerdings dazu führen, dass die Anforderungen an Bauteile, die „im Bestand" erfüllt werden mussten, überhaupt nicht mehr zu erfüllen wären, ihre Nichterfüllung also keinen Verstoß gegen das öffentliche Baurecht darstellen würde, sodass die Bauaufsichtsbehörde insoweit auch nicht nach § 79 einschreiten könnte.* *Dies ist in den Fällen, in denen die Anforderungen an „den Bestand" niedriger waren als diejenigen, die sich aus § 3 Abs. 1 und den §§ 12 und 14 ergeben, unproblematisch.* *Fraglich ist jedoch, was gelten soll, wenn die Anforderungen an „den Bestand" höher waren, also ob dann auch diese höheren Anforderungen erfüllt werden müssen. Nach Erklärung des Fachministeriums war dies zumindest die ausdrückliche Regelungsabsicht, die mit dem Gesetzentwurf verfolgt werden soll. Um dem Rechnung zu tragen, könnte man den in eckige Klammern gesetzten Satz 4 anfügen. Dieser brächte zwar wieder die von uns in Vorlage 17 dargelegten Schwierigkeiten mit sich, die mit der dann erforderlichen Ermittlung der Anforderungen an „den Bestand" verbunden wären. Die vorgeschlagene Formulierung würde aber zumindest das Problem lösen, was gelten soll, wenn „der Bestand" für die beabsichtigte neue Nutzung keinen „Referenzmaßstab" hergibt: In einem solchen Fall würden eben keine und damit auch keine „höheren" Anforderungen gelten, sodass wiederum nur die Mindestanforderungen nach den Sätzen 1 bis 3 (und Absatz 4) erfüllt werden müssten. Würden diese höheren Anforderungen an „den Bestand" aber nicht eingehalten, so würde die Baumaßnahme insoweit gegen das öffentliche Baurecht verstoßen, sodass die Bauaufsichtsbehörde dagegen nach § 79 einschreiten könnte.*
(2) Absatz 1 gilt nicht für	(2) Absatz 1 gilt nicht für
1. Anbauten,	1. **bauliche Änderungen bestehender Gebäude durch** Anbauten*,*
2. Trennwände und Decken zum Abschluss von Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr,	2. *unverändert*
3. Hochhäuser und für Gebäude, die durch die Änderung zu Hochhäusern werden,	3. ***wird** (hier) **gestrichen** (jetzt in Nummer 4)*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
4. Gebäude, die nach Durchführung der Änderung Sonderbauten im Sinne des § 2 Abs. 5 sind,	4. Gebäude, die nach Durchführung der Änderung **[**Hochhäuser **oder sonstige]** Sonderbauten im Sinne des § 2 Abs. 5 sind**.**
5. Gebäude, die erkennbar rechtswidrig errichtet wurden und zu keinem Zeitpunkt den jeweils geltenden Anforderungen entsprachen,	5. ***wird gestrichen***
6. Gebäude, die nicht für die nach der baulichen Änderung oder der Nutzungsänderung vorgesehene Nutzung geeignet sind.	6. ***wird gestrichen***
	Anmerkung: *Die Formulierungsvorschläge zu den Nummern 1 bis 6 entsprechen denjenigen aus Vorlage 17 (S. 40 ff.) und werden hier nur der Vollständigkeit halber wiedergegeben.* *Zu Nummer 2 siehe auch die obige Anmerkung zu Nummer 11 Buchst. b (§ 62 Abs. 1 a Satz 1). Einer ausdrücklichen Klarstellung dahingehend, dass Absatz 1 mit der Folge der Anwendbarkeit des § 62 Abs. 1 a und 3 auf die Baumaßnahme insgesamt gilt, wenn zwar einzelne Bauteile unter Absatz 2 Nr. 2, andere jedoch unter Absatz 1 fallen, bedarf es aus den o. g. Gründen nicht.*
(3) Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat in den Bauvorlagen darzustellen, inwieweit die von der Baumaßnahme betroffenen und neuen Bauteile die Anforderungen der zur Konkretisierung der §§ 12 und 14 ergangenen Vorschriften im Einzelnen nicht erfüllen.	(3) **[1]**Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat in den Bauvorlagen darzustellen, inwieweit **das Gebäude nach Durchführung der Änderung** _____ die Anforderungen **nach den** zur Konkretisierung **des § 3 Abs. 1 und** der §§ 12 und 14 ergangenen Vorschriften _____ nicht **erfüllt**. **[2]§ 65 Abs. 1 ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass nur die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit und den Brandschutz, die sich aus Absatz 1 ergeben, durch bautechnische Nachweise nachzuweisen ist.**
	Anmerkung: *Der Formulierungsvorschlag entspricht grundsätzlich demjenigen aus Vorlage 17 (S. 43). Auch hier sollten aber, wie in Absatz 1 Satz 3 (s. o.), die zur Konkretisierung des § 3 Abs. 1 ergangenen Vorschriften einbezogen werden. Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser müsste danach also etwa auch darlegen, inwieweit Technische Baubestimmungen nach § 83, die der Konkretisierung des § 3 Abs. 1 dienen, nicht eingehalten werden.*
(4) Die Anforderungen an Gebäude und Bauteile zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung aufgrund anderer Rechtsvorschriften bleiben unberührt.	(4) **[1]**Die Anforderungen an Gebäude und Bauteile zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung **[**aufgrund anderer Rechtsvorschriften**] müssen erfüllt sein** _____. **[2]Gleiches gilt für alle nutzungsbedingten Anforderungen sowie die sonstigen Anforderungen des öffentlichen**

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD

Baurechts, die nicht nur von Bauteilen zu erfüllen sind.

Anmerkung:
Zu Satz 1:
Der Formulierungsvorschlag soll der Klarstellung dienen, dass die genannten Anforderungen (neben denjenigen nach Absatz 1) zu erfüllen sind (vgl. Vorlage 17, dort auf S. 44 f. unsere Anmerkung zu Absatz 4 der Entwurfsfassung sowie auf S. 49 unser Vorschlag für einen Satz 1/1 in Absatz 1 und die diesbezügliche Anmerkung auf S. 51).

Auf die in eckige Klammern gesetzten Worte „nach anderen Rechtsvorschriften“ könnte dabei nach unserer Einschätzung verzichtet werden (vgl. Vorlage 17, S. 45). Das Fachministerium möchte aber daran festhalten. Rechtlich dürfte das letztlich entbehrlich, aber unschädlich sein.

Zu Satz 2:
Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände hat in Vorlage 14 (S. 15 unten) darum gebeten, klarzustellen, ob auch die Anforderungen nach anderen Regelungen des öffentlichen Baurechts, wie etwa denjenigen nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz oder dem Niedersächsischen Wohnraumschutzgesetz, einzuhalten sind. Der Formulierungsvorschlag trägt dem Rechnung. Er erscheint auch zur Klarstellung neben Satz 1 sinnvoll, um nicht den missverständlichen Eindruck zu erwecken, andere als die in Satz 1 genannten Anforderungen des öffentlichen Baurechts müssten nicht eingehalten werden (vgl. Vorlage 17, S. 44 f.).

(5) [1]Für Baumaßnahmen nach Absatz 1 ist nach § 62 Abs. 1 a Nr. 1 ein Mitteilungsverfahren durchzuführen. [2]Die Bauvorlagen sind von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3 zu erstellen. [3]Die erforderlichen Nachweise für die Standsicherheit sind von Tragwerksplanerinnen und Tragwerksplanern im Sinne des § 65 Abs. 4 zu erstellen. [4]Die Nachweise für den Brandschutz sind von Personen im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3 zu erstellen. [5]Die bautechnischen Nachweise sind abweichend von § 65 Abs. 2 nicht zu prüfen.

(5) **[**[1]Für Baumaßnahmen **mit Erleichterungen** nach Absatz 1 ist nach § 62 Abs. **3** ____ ein Mitteilungsverfahren durchzuführen**, soweit die Baumaßnahme nicht schon nach anderen Vorschriften als nach § 62 keiner Baugenehmigung bedarf**. [2]Die Bauvorlagen sind **nach § 62 Abs. 4 Satz 1** von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. **{**1, 2 oder 3**}** zu erstellen**, soweit sich aus § 65 nichts anderes ergibt**. [3]Die ____ Nachweise **der** ____ Standsicherheit sind von _____ **den in** § 65 Abs. 4 **Satz 1 genannten Personen** zu erstellen**; diese Personen haben nach § 65 Abs. 4 Satz 2 gegenüber der Bauaufsichtsbehörde eine Erklärung abzugeben, dass sie die Nachweise der Standsicherheit für die jeweilige Baumaßnahme erstellt haben**. [4] _____ [5]Die bautechnischen Nachweise sind _____ **nach** § 65 Abs. 2 **Satz 1** nicht zu prüfen.**]**

Anmerkung:
Vgl. Vorlage 17 (S. 45 ff.). Wir halten den gesamten Absatz nach wie vor für entbehrlich, weil er lediglich (teilweise) wiederholt, was ohnehin gilt, und plädieren für seine ersatzlose Streichung. Das Fachministerium

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD*
	möchte aber weiterhin aus Gründen der Anwenderfreundlichkeit daran festhalten. Rechtlich wäre das letztlich auch unschädlich. *Wenn der Absatz beibehalten werden soll, sollte in Satz 1 aus den oben in der Anmerkung zu Nummer 11 Buchst. b (§ 62 Abs. 1 a Satz 1) genannten Gründen sowie zur Vereinheitlichung des gesetzlichen Sprachgebrauchs die Formulierung „<u>mit Erleichterungen</u> nach Absatz 1“ gewählt werden.* *Falls die Innenarchitektinnen und Innenarchitekten in § 62 Abs. 4 Satz 1 noch einbezogen werden sollten, wie in der Anhörung von mehreren Seiten gefordert, müsste die Aufzählung in Satz 2 entsprechend angepasst werden (dann „Nr. 1, 2, 3 oder 5“ statt „Nr. 1, 2 oder 3“).*
(6) Absatz 1 gilt entsprechend auch für Baumaßnahmen, die verfahrensfrei sind oder in Verfahren nach § 61 oder § 74 zugelassen werden.	(6) **[Die Absätze** 1**, 2 und 4 gelten** ____ auch für Baumaßnahmen, die verfahrensfrei sind oder in Verfahren nach § 61 oder § 74 zugelassen werden.**]** <u>Anmerkung:</u> *Vgl. Vorlage 17 (S. 47 f.). Wir halten auch diesen Absatz nach wie vor für entbehrlich, weil nach unserer Einschätzung aus der Systematik des Gesetzes ohne Weiteres verständlich ist, dass die Absätze 1, 2 und 4 nur Anforderungen an die betreffenden Bauteile regeln, die unabhängig von der verfahrensmäßigen Behandlung der Baumaßnahme gelten. Das Fachministerium möchte aber zur Klarstellung weiterhin auch an diesem Absatz festhalten. Rechtlich wäre auch das letztlich unschädlich.*
§ 85 b Ortsveränderliche Wohngebäude	§ 85 b Ortsveränderliche Wohngebäude
(…)	*(…)*
21. (…)	*21. (…)*
Artikel 2 bis 4	*Artikel 2 bis 4*
(…)	*(…)*

Vorlage	21
zu Drs.	3975

Änderungsvorschlag
(zu Drs. (19/3975)

Hannover, den 05.06.2024

Fraktion der CDU

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum

Gesetzentwurf der Landesregierung – Drs. 19/3975

Der Landtag wolle den Gesetzentwurf der Landesregierung mit folgenden Änderungen beschließen:

Zu Artikel 1

Änderung der Niedersächsischen Bauordnung

1. Dem § 2 Abs. 3 werden folgende Sätze 6 und 7 angefügt:

[6]Wird ein rechtmäßig bestehendes Gebäude geringfügig geändert, gelten die Anforderungen der bisherigen Gebäudeklasse als fortbestehend. [7]Eine geringfügige Änderung liegt insbesondere vor bei
1. einer erstmaligen Aufstockung um bis zu zwei Vollgeschosse oder
2. einer erstmaligen Erhöhung der Grundfläche um maximal 50 m^2.

2. In § 5 Absatz 3 Nr. 2 wird nach dem Wort „Balkonen“ das Wort „Vorbauten“ eingefügt.
3. § 5 Absatz 4 Satz 2 wird wie folgt geändert:
   a) In Nr. 1 wird die Angabe „0,25 m“ durch die Angabe „0,4 m“ ersetzt
   b) In Nr. 2 wird die Angabe „0,25 m“ durch die Angabe 0,35 m“ ersetzt.
4. § 47 wird wie folgt geändert:
   a) In § 47 Abs. 1 wird Satz 2 gestrichen.
   b) In § 47 Abs. 2 wird die Angabe „31. Dezember 1992“ durch die Angabe „31. Dezember 2023“ ersetzt.
   c) Dem § 47 Abs. 7 wird folgender Abs. 8 angefügt:

   „(8) Die für die untere Bauaufsicht zuständigen Kommunen können durch Satzung die Anzahl der Stellplätze für bauliche Anlagen im Sinne des Abs. 1 festlegen.“
5. § 49 Abs. 1 wird wie folgt geändert:
   a) In Satz 6 wird das Wort „Abstellraum“ durch das Wort „Abstellfläche“ ersetzt.
   b) In Satz 7 wird das Wort „achten“ durch das Wort „fünfzehnten“ ersetzt.
6. § 62 wird wie folgt geändert:
   a) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

      aa) Der bisherige Satz 1 wird durch die folgenden neuen Sätze 1 und 2 ersetzt:

      „[1]Die Bauvorlagen müssen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2, 3 oder 5 erstellt sein. [2]Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser nach Satz 1 muss gegen Haftpflichtgefahren, die sich aus der Wahrnehmung dieser Tätigkeit ergeben, versichert sein.“

      bb) Die bisherigen Sätze 2 bis 6 werden Sätze 3 bis 7.

cc) Im neuen Satz 7 wird die Angabe „Sätze 1 bis 5“ durch die Angabe „Sätze 2 bis 6“ ersetzt.

b) Absatz 10 wird wie folgt geändert:

(10) Die Bauherrin oder der Bauherr kann verlangen, dass für eine Baumaßnahme nach Absatz 1 und Absatz 1a das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.

7. Dem § 73 a wird der folgende Absatz 5 angefügt:

„(5) Typengenehmigungen anderer Länder gelten unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 49 Abs. 1 NBauO auch in Niedersachsen.“

8. Der neue § 85 a Abs. 5 wird wie folgt geändert:

a) Satz 2 erhält folgende Fassung:

„[2] Die Bauvorlagen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2, 3 oder 5 zu erstellen.“

b) Satz 4 erhält folgende Fassung:

„[4] Die Nachweise für den Brandschutz sind von Personen im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2, 3 oder 5 zu erstellen.

Zu Artikel 4

Inkrafttreten

Die Regelungen zum Inkrafttreten werden um folgenden Satz 3 ergänzt:

Artikel 1, Nr. 17 tritt abweichend von Satz 1 drei Monate nach der Verkündung des Gesetzes in Kraft.

Begründung

Zu Artikel 1 (Änderung der Niedersächsischen Bauordnung)

Zu Nummer 1 (§ 2 Abs. 3):

Bereits geringfügige Änderungen der Kubatur eines Gebäudes können dazu führen, dass dieses in eine höhere Gebäudeklasse einzustufen ist. Zum Beispiel kann ein Anbau von wenigen Quadratmetern zu einer Überschreitung der 400 m2 oder eine Aufstockung um ein Geschoss zu einer Überschreitung der Höhe von 7 m aus der Gebäudeklasse 2 führen, womit das Objekt dann in die Gebäudeklasse 4 einzuordnen wäre. Dadurch kann beispielsweise eine Baulast statt einer Grunddienstbarkeit nach § 4 Abs. 2 Satz 1 NBauO, eine zusätzliche Treppe statt einer einschiebbaren Treppe nach § 34 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 NBauO oder ein separater Treppenraum nach § 35 Abs. 2 Nr. 1 NBauO erforderlich werden.

Um diese erheblichen Auswirkungen auf das Gebäude und die mit den zusätzlichen Anforderungen verbundenen Kosten zu vermeiden, sollte die Gebäudeklasse bei bestimmten kleineren Änderungen erhalten bleiben.

Zu Nummer 2 (§ 5 Abs. 3):

Die Musterbauordnung differenziert in § 6 Abs. 6 MBO abstandsrechtlich zwischen „vor die Außenwand vortretenden Gebäudeteilen“ und „Vorbauten“. In Niedersachsen ist unklar, ob Vorbauten (insbesondere sog. Erker) auch als vor die Außenwand tretende Gebäudeteile im Sinne von § 5 Abs. 3 Nr. 2 NBauO gewertet werden können. Zur Klarzustellung wird der Begriff „Vorbauten“ in die beispielhafte Aufzählung in § 5 Abs. 3 Nr. 2 NBauO aufgenommen.

Zu Nummer 3 (§ 5 Abs. 4):

Bisher bleiben Bemessungen der Abstandsflächen zum Zwecke der Energieeinsparung bis zu einer Stärke von **25 cm** außer Betracht. Das reicht aber bei der Fassadenstärke von seriell vorgefertigten Fassadenelementen meistens nicht aus. Eine Stärke von 30 bis 38 cm ist hier keine Seltenheit. Die Stärke setzt sich zusammen aus:

- Aufbau für die Holzkonstruktion/Außenbekleidung (ca. 6-8 cm)
- Dämmung: Für ein Effizienzhaus 55 werden ca. 26cm Mineralwolle benötigt
- Ausgleich von Unebenheiten der Wände: 6-8 cm

Das Maß in Abs. 4, Satz 2, Zif 1 ist daher auf 40cm zu erhöhen.

Zusätzlich ist Abs. 4, Satz 2, Zif 2 auf 35cm für Dachanhebungen zu erhöhen, da energetisch sanierte Dachaufbauten diese Aufbauhöhen mittlerweile erfordern.

Zu Nummer 4 (§ 47):

Das Thema Stellplatzpflicht stellt die Kommunen in Niedersachsen, je nach vorherrschenden Strukturen (ländlicher Raum, Ballungszentren) vor unterschiedliche Herausforderungen. Um den Gedanken der Umbauordnung aufzunehmen, wird Abs. 1, Satz 2 gestrichen und in Abs. 2 das Datum in 31. Dezember 2023 geändert.

Anstelle des Runderlasses zu den Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf für Wohngebäude sollen die Kommunen, die für die untere Bauaufsicht zuständig sind, zukünftig durch Satzung entscheiden können, über wie viele Stellplätze eine bauliche Anlage verfügen muss, § 47 Abs. 8 neu.

Zu Nummer 5 (§ 49):

Aufgrund der Formulierung „Abstellraum“ in § 49 Abs. 1 Satz 6 NBauO wird von vielen Baubehörden der Nachweis eines gesonderten, umschlossenen Raumes für Rollstühle gefordert. Das Vorhalten einer entsprechenden Fläche ist ausreichend. Ein zusätzlicher Abstellraum für Rollstühle ist nicht notwendig. In § 49 Abs. 1 Satz 6 NBauO sollte daher der Begriff „Abstellraum“ durch „Abstellfläche“ ersetzt werden.

Die Herstellung rollstuhlgerechter Wohnungen führt zu erheblichen Kostensteigerungen und zu einem deutlichen Flächenmehrbedarf. Daher sollte die Pflicht zur Herstellung rollstuhlgerechter Wohnungen am tatsächlichen Bedarf orientiert werden und sich auf Lagen fokussieren, in denen der tägliche Bedarf gedeckt werden kann. § 49 Abs. 1 Satz 7 NBauO ist hinsichtlich der geforderten Anzahl an rollstuhlgerechten Wohnungen zu weitgehend und überschreitet den tatsächlichen Bedarf deutlich, zumal es im privaten Bereich für viele Rollstuhlfahrer ausreicht, wenn die Barrierefreiheit oder sogar „nur“ eine Schwellenfreiheit gewährleistet ist. Am Wohnungsmarkt zeigt sich zudem, dass sich im Überangebot befindliche rollstuhlgerechte Wohnungen nur schwer veräußern oder vermieten lassen. Zur Förderung bezahlbaren Wohnraums und zur Senkung des Flächenverbrauchs sollte die Anforderung daher abgesenkt werden und zukünftig die Rollstuhlgerechtigkeit nur für jede 15. Wohnung vorgeschrieben sein.

Zu Nummer 6 (§ 62):

Die im Gesetzentwurf vorgesehene Änderung zu § 62 Abs 4 sollte überarbeitet werden.

Die vorliegende Novelle der NBauO legt fest, dass nur folgende Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser lt. § 53 NBauO Abs. 3 Nr. 1-3 dieses Mitteilungsverfahren durchführen dürfen: Architektinnen / Architekten und Ingenieurinnen / Ingenieure. Unter Nr. 5 sind die Innenarchitektinnen und Innenarchitekten erfasst, welche aber ausdrücklich nicht berechtigt werden sollen, dieses Mitteilungsverfahren durchführen zu dürfen. Um hier hinsichtlich der Berechtigungen der Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser konsistent zu bleiben, sollten die Innenarchitektinnen und -Architekten auch berechtigt sein, das Mitteilungsverfahren durchzuführen.

§ 62 Abs. 10 sollte nicht gestrichen werden.

Bislang bestand die Möglichkeit, bei Unklarheiten und potenziellen Konfliktlagen - z. B. mit Nachbarn - im Einzelfall durch ein Genehmigungsverfahren eine Klärung herbeizuführen. Ohne Baugenehmigung riskiert der Bauherr oder die Bauherrin nunmehr, eine Baumaßnahme vorzunehmen, gegen welche die Baubehörde nach Abschluss einschreitet oder ggf. nach einer gerichtlichen Entscheidung einschreiten muss. Es ist daher zweifelhaft, ob die Streichung im Interesse der Bauherrinnen und Bauherrn ist. Ihnen würde damit die Möglichkeit genommen, sich die Legalisierungswirkung einer Baugenehmigung zu verschaffen und damit für sich und alle anderen Beteiligten (wie z. B. auch die Nachbarinnen und Nachbarn) Rechts- und Planungssicherheit herbeizuführen. Gerade vor dem Hintergrund der geplanten Ausweitung des Anwendungsbereichs von § 62 NBauO sollte dringend die Möglichkeit erhalten bleiben, bei schwierigen Vorhaben in ein Genehmigungsverfahren wechseln und die Baubehörde im Bedarfsfall einbinden zu können.

Zu Nr. 7 (§ 73 a):

Die in § 49 Abs. 1 NBauO geschaffenen Regelungen sind wichtige Errungenschaften hinsichtlich der Barrierefreiheit von Wohnraum in Niedersachsen. Diese Fortschritte sollten nicht durch eine bedingungslose Möglichkeit der Typengenehmigung infrage gestellt werden. Eine Berücksichtigung der Anforderungen nach § 49 Abs. 1 steht dabei keineswegs der Funktionalität von Typengenehmigungen im Wege, da jeden Typengenehmigung eine Anpassung des Baukörpers an die örtlichen Gegebenheiten erlaubt und somit auch eine Anpassung im Bereich der Barrierefreiheit möglich ist.

Zu Nr. 8 (§ 85 a Abs. 5):

Eines der Hauptbetätigungsfelder der Berufsgruppe der Innenarchitekten liegt beim Bauen im Bestand, was auch aus dem Umfang der Bauvorlageberechtigung nach § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 5 NBauO erkenntlich wird. Innenarchitektinnen und Innenarchitekten sind grundsätzlich berechtigt, das Mitteilungsverfahren nach § 62 NBauO zu nutzen, jedoch sieht der Gesetzentwurf nun in den § 62 Abs. 4 und § 85 a Abs. 5 NBauO-E vor, diese Berufsgruppe von den Möglichkeiten des § 85 a NBauO-E auszuschließen. Dieser Ausschluss wäre für den Berufsstand verheerend. Daher ist es dringend erforderlich, Innenarchitektinnen und Innenarchitekten im Rahmen ihrer eingeschränkten Bauvorlageberechtigung in den Kreis der berechtigten Entwurfsverfasser für Maßnahmen nach § 85 a NBauO-E aufzunehmen.

Zu Artikel 4 (Inkrafttreten)

Die Kommunen und Behörden müssen ihre Verwaltungen und Ämter mit neuen, auf die NBauO ausgerichteten IT-Dienstleistungen (z. B. Masken, Programme etc.) ausstatten. Außerdem wird es hier einiger Schulungen zur Umsetzung der neuen Gesetzgebung bedürfen. Im Sinne der Kommunen sollten daher die Regelungen zur Genehmigungsfiktion (§ 70 a) erst später, nämlich drei Monate nach Verkündung des Gesetzes, in Kraft treten.

Vorlage	22
zu Drs.	3975

Änderungsvorschlag
(zu Drs. 19/3975)

Fraktion der SPD
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Hannover, den 07.06.2024

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

Der Landtag wolle den Gesetzentwurf mit folgenden Änderungen beschließen:

1. Artikel 1 wird wie folgt geändert:

a) Nummer 11 wird wie folgt geändert:

aa) Buchstabe d Doppelbuchst. aa erhält folgende Fassung:

„e) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) Der bisherige Satz 1 wird durch die folgenden neuen Sätze 1 und 2 ersetzt:

‚[1]Die Bauvorlagen müssen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2, 3 oder 5 erstellt sein, soweit sich aus § 65 nichts anderes ergibt. [2]Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser nach Satz 1 muss gegen Haftpflichtgefahren, die sich aus der Wahrnehmung dieser Tätigkeit ergeben, versichert sein.‘“

bb) Buchstaben i und j erhalten folgende Fassung:

„j) In Absatz 10 wird nach der Angabe ‚Absatz 1‘ die Angabe ‚oder Absatz 1 a‘ eingefügt.

k) In Absatz 11 Sätze 1 und 2 wird jeweils nach der Angabe ‚Absatz 1‘ die Angabe ‚oder Absatz 1 a‘ eingefügt.“

b) In Nummer 20 wird § 85 a wie folgt geändert:

aa) In Absatz 2 wird der Punkt am Ende der Nummer 6 durch ein Komma ersetzt und folgende Nummer 7 angefügt:

„7. Baumaßnahmen, für die nach § 62 Abs. 10 auf Verlangen der Bauherrin oder des Bauherrn ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.“

bb) Absatz 5 wird wie folgt geändert:

aaa) Satz 1 erhält folgende Fassung:

„[1]Für Baumaßnahmen mit Erleichterungen nach Absatz 1 ist nach § 62 Abs. 3 ein Mitteilungsverfahren durchzuführen, soweit die Baumaßnahme nicht schon nach anderen Vorschriften als nach § 62 keiner Baugenehmigung bedarf; dies gilt nicht in den Fällen des Absatzes 2 Nr. 7.“

bbb) In Satz 2 wird die Angabe „Nrn. 1, 2 oder 3“ durch die Angabe „Nrn. 1, 2, 3 oder 5“ ersetzt.

ccc) Satz 4 wird gestrichen.

ddd) Der bisherige Satz 5 wird neuer Satz 4.

2. Artikel 2 wird wie folgt geändert:

   a) Die Nummer 1 erhält folgende Fassung:

      „1. In § 62 Abs. 4 Satz 1 wird die Angabe ‚§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2, 3 oder 5‘ durch die Angabe ‚§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 4‘ ersetzt.“

   b) Die Nummer 3 erhält folgende Fassung:

      „3. In § 85 a Abs. 5 Satz 2 wird die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2, 3 oder 5“ durch die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 4“ ersetzt.“

3. Es wird der folgende Artikel 3 eingefügt

   Die Landesregierung legt bis zum 31.12.2028 dem Landtag einen Bericht vor über die tatsächliche Wirksamkeit

   1. des § 73 a Abs. 5 hinsichtlich der uneingeschränkten Anerkennung von Typengenehmigungen anderer Länder und
   2. des § 85 a bei Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen.

4. Der bisherige Artikel 4 wird Artikel 5.

Begründung

Zu Nummer 1 (Artikel 1):

Buchstabe a

Doppelbuchstabe aa

Durch die vorgeschlagenen Änderungen in Artikel 1 Nrn. 11 des Gesetzentwurfs soll ermöglicht werden, dass auch die Innenarchitektinnen und Innenarchitekten für Baumaßnahmen mit Erleichterungen nach § 85 a im Mitteilungsverfahren als Entwurfsverfasserinnen oder Entwurfsverfasser tätig werden können. Zudem wird der Änderungsbuchstabe redaktionell angepasst.

Doppelbuchstabe bb

Durch die vorgeschlagene Änderung des Artikels 1 Nr. 11 des Gesetzentwurfs soll in § 62 Abs. 10 der Niedersächsischen Bauordnung die bisherige Wahlmöglichkeit für eine Bauherrin oder einen Bauherrn für einen Wechsel in das vereinfachten Baugenehmigungsverfahren grundsätzlich bestehen bleiben.

Durch den Erhalt des bisherigen Absatzes 10 kann die Absatzverweisung in dem bisherigen Absatz 11 bestehen bleiben. Mit den Ergänzungen um Absatz 1 a in den Sätzen 1 und 2 soll nun auch für Baumaßnahmen nach § 85 a grundsätzlich eröffnet werden. Allerdings soll durch die Ergänzung in § 85 a Abs. 2 mit der neuen Nummer 7 sichergestellt werden, dass damit keine Erleichterungen nach § 85 a Abs. 1 verbunden sind.

Buchstabe b

Doppelbuchstabe aa

Mit der neu vorgeschlagenen Nummer 7 in § 85 a Abs. 2 soll im Zusammenhang mit dem Erhalt der Wahlmöglichkeit in § 62 Abs. 10 sichergestellt werden, dass die Wahlmöglichkeit nicht für Baumaßnahmen mit Erleichterungen nach dem neuen § 85 a Abs. 1 bestehen, da in diesen Fällen die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser die Verantwortung für die Einhaltung des öffentlichen Baurechts bei der genehmigungsfreien Baumaßnahme übernehmen soll. Jedoch soll für Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen, die dem aktuellen Standard entsprechen oder für die Abweichungen nach § 66 durch die Bauaufsichtsbehörde, wie bisher, zugelassen werden, ebenfalls die Wahlmöglichkeit für ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren eröffnet werden.

Doppelbuchstabe bb

Dreifachbuchstabe aaa

In Absatz 5 sind Anpassungen aufgrund der neuen Nummer 7 in Absatz 2 erforderlich. Im Übrigen siehe Ausführungen zu Buchstabe b Doppelbuchstabe aa.

Dreifachbuchstaben bbb, ccc und ddd.

Die Möglichkeit des Tätigwerdens für die Innenarchitektinnen und Innenarchitekten für Baumaßnahmen mit Erleichterungen nach § 85 a im Mitteilungsverfahren als Entwurfsverfasserinnen oder Entwurfsverfasser ist auch in Absatz 5 anzupassen. Die übrigen Änderungen sind redaktionelle Anpassungen.

Zu Nummer 2 (Artikel 2):

Mit den Änderungen in Artikel 2 Nrn. 1 und 3 werden die Verweisungen auf § 53 in Absatz 5 Satz 2 für die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser an die ab dem 1. Dezember 2024 geltenden Regelungen des Niedersächsischen Architektengesetzes in § 85 a angepasst.

Zu den Nummern 3 und 4 (Artikel 4 und 5):

Aufgrund der mit § 73 a Abs. 5 neu eingeführten uneingeschränkten Anerkennung von Typengenehmigungen anderer Länder wird einer Evaluation hinsichtlich seiner Wirksamkeit für erforderlich angesehen. Dabei sollten insbesondere die Auswirkungen auf Barrierefreiheit von baulichen Anlagen betrachtet werden.

Aufgrund des mit § 85 a verbundenen Paradigmenwechsels wird einer Evaluation hinsichtlich seiner Wirksamkeit für erforderlich angesehen. Dabei sollten insbesondere die Vor- und Nachteile der Regelung für die Anwenderinnen und Anwender auf der Seite der Bauherrinnen und Bauherren sowie die Folgen für die unteren Bauaufsichtsbehörden betrachtet werden.

Niedersächsischer Landtag
Gesetzgebungs- und Beratungsdienst

Hannover, den 10.06.2024
83/892/1458-83

Vorlage 23

zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

Der federführende Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung hat in seiner 46. Sitzung am 07.06.2024 vorbehaltlich des Ergebnisses der weiteren Mitberatung beschlossen, dem Landtag die Annahme des Gesetzentwurfs mit den aus dieser Vorlage ersichtlichen Änderungen zu empfehlen.

Dr. Oppenborn-Reccius

Per E-Mail zu verteilen an:

Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung
Ausschuss für Rechts- und Verfassungsfragen
Ausschuss für Haushalt und Finanzen
Ausschuss für Umwelt, Energie und Klimaschutz
Ausschuss für Inneres und Sport
Ausschuss für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Gleichstellung
Präsidentin des Landtages
Fraktionen
Staatskanzlei
Finanzministerium
Justizministerium
Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz
Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung
Ministerium für Inneres und Sport
Ministerium für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Gleichstellung
Landesrechnungshof
Landesbeauftragter für den Datenschutz
Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen
Staatsgerichtshof
Kommunale Spitzenverbände

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

Gesetz
zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum

Artikel 1
Änderung der Niedersächsischen Bauordnung

Die Niedersächsische Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289), wird wie folgt geändert:

1. § 5 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

„(2) [1]Der Abstand beträgt 0,4 H, mindestens jedoch 3 m. [2]Abweichend von Satz 1 beträgt der Abstand

1. in Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Gebieten, die nach ihrer baulichen Nutzung diesen Baugebieten entsprechen, 0,2 H,

2. für Windenergieanlagen im Außenbereich oder in Sondergebieten für Windenergie 0,2 H,

mindestens jedoch 3 m. [3]Satz 2 gilt nicht für den Abstand von den Grenzen eines Nachbargrundstücks, das ganz oder teilweise in einem Bereich oder Gebiet liegt, in dem der Abstand größer sein muss.“

2. § 9 Abs. 3 Satz 3 wird gestrichen.

Ergebnis der Beratung im federführenden Ausschuss

Gesetz
zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum

Artikel 1
Änderung der Niedersächsischen Bauordnung

Die Niedersächsische Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289), wird wie folgt geändert:

1. § 5 **wird wie folgt geändert:**

a) Abs**atz** 2 erhält folgende Fassung:

„(2) [1]Der Abstand beträgt 0,4 H, mindestens jedoch 3 m. [2]Abweichend von Satz 1 beträgt der Abstand

___ in Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Gebieten, die nach ihrer baulichen Nutzung diesen Baugebieten entsprechen, 0,2 H,

___ _____ *(jetzt in Satz 4)*

mindestens jedoch 3 m. [3]Satz 2 gilt nicht**, soweit auf dem Nachbargrundstück zu dem betroffenen Grenzabschnitt ein größerer** Abstand **einzuhalten wäre**. **[4]Abweichend von Satz 1 beträgt der Abstand** für Windenergieanlagen im Außenbereich oder in Sondergebieten für Windenergie 0,2 H, **mindestens jedoch 3 m. [5]Satz 4 gilt nicht, soweit Windenergieanlagen auf dem Nachbargrundstück zu dem betroffenen Grenzabschnitt einen größeren Abstand einzuhalten hätten.**“

b) Absatz 4 Satz 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 1 wird die Angabe „0,25 m“ durch die Angabe „0,4 m“ ersetzt.

bb) In Nummer 2 wird die Angabe „0,25 m“ durch die Angabe „0,35 m“ ersetzt.

2. *unverändert*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Ergebnis der Beratung im federführenden Ausschuss*
3. § 33 Abs. 2 Sätze 3 und 4 erhält folgende Fassung:	3. § 33 Abs. 2 Sätze 3 und 4 erhält folgende Fassung:
„[3]Bei Sonderbauten und bei Nutzungseinheiten mit einem Geschoss, das für die Nutzung durch mehr als 30 Personen bestimmt ist, ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen. [4]Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung	„[3]**Der** zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr ist nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen**; ist die bauliche Anlage, in der sich die Nutzungseinheit befindet, kein Sonderbau und hat die Nutzungseinheit kein** Geschoss, das für die Nutzung durch mehr als 30 Personen bestimmt ist, **so ist davon auszugehen, dass keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen**. [4]Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung
1. über einen sicher erreichbaren und durch besondere Vorkehrungen gegen Feuer und Rauch geschützten Treppenraum oder	1. *unverändert*
2. für eingeschossige, zu ebener Erde liegende Nutzungseinheiten über einen unmittelbaren Ausgang ins Freie	2. *unverändert*
möglich ist.“	möglich ist.“
4. In § 38 Abs. 2 Satz 2 wird im einleitenden Satzteil die Angabe „31. Dezember 1992“ durch die Angabe „31. Dezember 2023“ ersetzt.	4. *unverändert*
5. § 40 wird wie folgt geändert:	5. *unverändert*
a) In der Überschrift werden nach dem Wort „Energieerzeugung“ das Komma und die Worte „Brennstoffversorgungsanlagen und Brennstofflagerung“ durch die Worte „und Energiebereitstellung“ ersetzt.	
b) Absatz 5 erhält folgende Fassung:	
„(5) Für ortsfeste Verbrennungsmotoren, Blockheizkraftwerke, Brennstoffzellen, Verdichter und Wasserstoff-Elektrolyseure sowie die Ableitung ihrer Prozessgase gelten die Absätze 1 bis 3 entsprechend.“	
6. § 44 Abs. 6 wird gestrichen.	6. *unverändert*
7. § 47 wird wie folgt geändert:	7. § 47 wird wie folgt geändert:
a) In Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 werden nach dem Wort „lassen“ ein Komma und die Worte „mit Ausnahme von Wohnungen,“ eingefügt.	a) ____ Absatz 1 **wird wie folgt geändert** _____**:**
	aa) Es wird der folgende neue Satz 3 eingefügt:
	„[3]Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für den durch Wohnungen verursachten Bedarf oder Mehrbedarf.“

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Ergebnis der Beratung im federführenden Ausschuss*
	bb) Der bisherige Satz 3 wird Satz 4.
b) Absatz 2 wird gestrichen.	b) *unverändert*
c) Die bisherigen Absätze 3 bis 7 werden Absätze 2 bis 6.	c) *unverändert*
d) Im neuen Absatz 2 Satz 1 werden im einleitenden Satzteil nach dem Wort „Einstellplätze“ das Komma und die Worte „ausgenommen für Wohnungen,“ gestrichen.	d) *unverändert*
e) Im neuen Absatz 5 Satz 1 und im neuen Absatz 6 wird jeweils die Angabe „Absatz 5“ durch die Angabe „Absatz 4“ ersetzt.	e) *unverändert*
8. In § 48 Abs. 1 Satz 1 werden die Worte „ausgenommen Wohnungen,“ gestrichen.	8. ____ § 48 Abs. 1 ____ **wird wie folgt geändert:**
	a) In Satz 1 werden die Worte „ausgenommen Wohnungen,“ gestrichen.
	b) In Satz 3 wird die Angabe „Abs. 4“ durch die Angabe „Abs. 3“ ersetzt.
9. § 60 Abs. 2 Nr. 1 erhält folgende Fassung:	9. *unverändert*
„1. die Änderung der Nutzung einer baulichen Anlage, wenn das städtebauliche Planungsrecht keine anderen und dieses Gesetz sowie die Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes keine weitergehenden Anforderungen an die neue Nutzung stellen oder die Errichtung oder Änderung der baulichen Anlage nach Absatz 1 verfahrensfrei wäre,“.	
10. § 61 Abs. 3 wird wie folgt geändert:	10. § 61 Abs. 3 wird wie folgt geändert:
a) In Satz 1 Nr. 1 werden nach dem Wort „Bevölkerungsschutzes“ ein Komma und die Worte „der Unterbringung schutzsuchender Menschen“ eingefügt.	a) *unverändert*
b) In Satz 2 Nr. 4 werden nach dem Wort „Bevölkerung“ die Worte „sowie vorübergehend schutzsuchender Menschen“ eingefügt.	b) In Satz 2 Nr. 4 werden nach dem Wort „Bevölkerung“ die Worte „sowie ____ schutzsuchender Menschen“ eingefügt.
11. § 62 wird wie folgt geändert:	11. § 62 wird wie folgt geändert:
a) In Absatz 1 Satz 1 wird im ausleitenden Satzteil nach dem Wort „Baugesetzbuchs“ die Angabe „(BauGB)“ eingefügt.	a) *unverändert*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Ergebnis der Beratung im federführenden Ausschuss*
b) Nach Absatz 1 wird der folgende Absatz 1 a eingefügt:	b) Nach Absatz 1 wird der folgende Absatz 1 a eingefügt:
„(1 a) [1]Keiner Baugenehmigung bedürfen auch	„(1 a) [1]Keiner Baugenehmigung **bedarf** auch
1. eine Baumaßnahme mit Erleichterungen nach § 85 a Abs. 1 und	___ eine Baumaßnahme mit Erleichterungen nach § 85 a Abs. 1 ____**,**
2. die Nutzungsänderung des obersten Dachgeschosses eines Gebäudes zu Wohnzwecken sowie die damit verbundene Errichtung von Dachgauben, wenn	___ _____ *(jetzt in Satz 1/1)*
a) das Gebäude innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB liegt und	___ _____
b) der Brutto-Rauminhalt der neu hinzukommenden Dachgauben insgesamt nicht mehr als ein Drittel des Brutto-Rauminhalts des bestehenden Dachgeschosses beträgt.	___ _____
[2]Absatz 1 Sätze 4 und 5 gilt entsprechend. [3]Satz 1 gilt nicht für Sonderbauten nach § 2 Abs. 5.“	**wenn die Voraussetzungen des Absatzes 2 vorliegen**. **[1/1]Eine Baumaßnahme nach Satz 1 ist auch** die Nutzungsänderung des ____ Dachgeschosses eines Gebäudes zu Wohnzwecken sowie die damit verbundene Errichtung von Dachgauben, wenn **für sie Erleichterungen nach § 85 a Abs. 1 gelten.** [2]Absatz 1 Sätze **3 bis** 5 gilt entsprechend. [3]_____“
c) Absatz 2 wird wie folgt geändert:	c) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
aa) Im einleitenden Satzteil wird die Angabe „Absatz 1“ durch die Angabe „den Absätzen 1 und 1 a“ ersetzt.	aa) *unverändert*
bb) Nummer 1 erhält folgende Fassung:	bb) Nummer 1 erhält folgende Fassung:
„1. das Vorhaben aufgrund des zu beurteilenden städtebaulichen Planungsrechts	„1. das Vorhaben _____
a) in den Fällen der Absätze 1 und 1 a Nr. 1 den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht oder notwendige Ausnahmen oder Befreiungen bereits erteilt sind,	a) in den Fällen **des Absatzes 1** _____ *(jetzt in Buchstabe b)* den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht oder notwendige Ausnahmen oder Befreiungen bereits erteilt sind,
b) in den Fällen des Absatzes 1 a innerhalb des im Zusammenhang bebauten	b) in den Fällen des Absatzes 1 a **im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt**

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Ergebnis der Beratung im federführenden Ausschuss*
Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB zulässig ist und die Bauaufsichtsbehörde die planungsrechtliche Zulässigkeit im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 36 BauGB erklärt hat oder	**und dessen Festsetzungen nicht widerspricht oder notwendige Ausnahmen oder Befreiungen bereits erteilt sind** _____ *(jetzt in Buchstabe c und Absatz 7)* oder
c) in den Fällen des Absatzes 1 a Nr. 1 im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zulässig ist und die Bauaufsichtsbehörde die planungsrechtliche Zulässigkeit im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 36 BauGB erklärt hat,“.	c) in den Fällen des Absatzes 1 a ____ innerhalb **eines** im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB **oder** im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB **liegt, dort nach städtebaulichem Planungsrecht** zulässig ist und die Bauaufsichtsbehörde **dies** _____ *(jetzt in Absatz 7)* **festgestellt** hat,“.
cc) Nummer 3 wird wie folgt geändert:	cc) Nummer 3 wird wie folgt geändert:
aaa) In Buchstabe a wird die Angabe „des § 30 Abs. 1 oder 2“ gestrichen.	aaa) *unverändert*
bbb) In Buchstabe b werden nach dem Wort „sie“ die Worte „bei Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“ eingefügt.	bbb) In Buchstabe b werden nach dem Wort „sie“ die Worte „bei Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“ eingefügt **und die Worte „des Baugesetzbuchs“ durch die Angabe „BauGB“ ersetzt**.
dd) In Nummer 4 werden die Worte „und, soweit erforderlich, die Eignung der Rettungswege nach § 33 Abs. 2 Satz 3 Halbsatz 2“ gestrichen.	dd) *unverändert*
c) Absatz 3 wird wie folgt geändert:	**d)** Absatz 3 wird wie folgt geändert:
aa) In Satz 1 wird die Angabe „Absatz 1“ durch die Angabe „den Absätzen 1 und 1 a“ ersetzt.	aa) In Satz 1 wird **nach der** Angabe „Absatz 1“ ____ die Angabe „_____ **oder Absatz** 1 a“ **eingefügt**.
bb) Satz 5 erhält folgende Fassung:	bb) Satz 5 erhält folgende Fassung:
„[5]Die zu prüfenden Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes können in den Fällen der Absätze 1 und 1 a Nr. 2 den übrigen Bauvorlagen beigefügt oder gesondert bei der Bauaufsichtsbehörde eingereicht werden.“	„[5]Die zu prüfenden Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes können _____ den übrigen Bauvorlagen beigefügt oder gesondert bei der Bauaufsichtsbehörde eingereicht werden.“
d) Absatz 4 wird wie folgt geändert:	**e)** Absatz 4 wird wie folgt geändert:
aa) Der bisherige Satz 1 wird durch die folgenden neuen Sätze 1 und 2 ersetzt:	aa) Der bisherige Satz 1 wird durch die folgenden neuen Sätze 1 und 2 ersetzt:

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Ergebnis der Beratung im federführenden Ausschuss*
„[1]Die Bauvorlagen müssen in den Fällen des Absatzes 1 von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2, 3 oder 5 und in den Fällen des Absatzes 1 a von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3 erstellt sein. [2]Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser nach Satz 1 muss gegen Haftpflichtgefahren, die sich aus der Wahrnehmung dieser Tätigkeit ergeben, versichert sein.“	„[1]Die Bauvorlagen müssen _____ von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2, 3 oder 5 _____ erstellt sein**, soweit sich aus § 65 nichts anderes ergibt**. [2]Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser nach Satz 1 muss gegen Haftpflichtgefahren, die sich aus der Wahrnehmung dieser Tätigkeit ergeben, versichert sein.“
bb) Die bisherigen Sätze 2 bis 6 werden Sätze 3 bis 7.	bb) *unverändert*
	bb/1) Im neuen Satz 5 wird die Angabe „Satz 2“ durch die Angabe „Satz 3“ ersetzt.
cc) Im neuen Satz 7 wird die Angabe „Sätze 1 bis 5“ durch die Angabe „Sätze 2 bis 6“ ersetzt.	cc) *unverändert*
e) In Absatz 5 Sätze 1 und 3 wird jeweils die Angabe „des § 30 Abs. 1 oder 2“ gestrichen.	**f)** ____ Absatz 5 **wird wie folgt geändert:**
	aa) In **Satz** 1 wird die Angabe „des § 30 Abs. 1 oder 2“ gestrichen **und die Angabe „§ 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs“ wird durch die Angabe „§ 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB“ ersetzt**.
	bb) In Satz 3 **wird die Angabe „des § 30 Abs. 1 oder 2“ gestrichen.**
f) Absatz 6 wird wie folgt geändert:	**g)** Absatz 6 wird wie folgt geändert:
aa) Der bisherige Wortlaut wird Satz 1 und wie folgt geändert: Die Worte „des Baugesetzbuchs“ werden durch die Angabe „BauGB“ ersetzt.	aa) *unverändert*
bb) Es wird der folgende Satz 2 angefügt: „[2]Die Gemeinde hat, wenn sie nicht selbst die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde wahrnimmt, nach den Vorgaben des § 36 BauGB der Bauaufsichtsbehörde zu erklären, ob sie ihr Einvernehmen zu Baumaßnahmen nach Absatz 1 a, die innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB oder im Außenbereich	bb) Es wird der folgende Satz 2 angefügt: „[2]**Über den Antrag auf vorläufige Untersagung hat die Bauaufsichtsbehörde innerhalb von zwei Wochen nach Eingang des vollständigen Antrages zu entscheiden _____** *(jetzt in Absatz 7)*.“

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Ergebnis der Beratung im federführenden Ausschuss*
im Sinne des § 35 BauGB vorgesehen sind, erteilt.“	
g) Absatz 7 wird wie folgt geändert:	**h)** Absatz 7 **erhält folgende Fassung:**
aa) Der bisherige Wortlaut wird Satz 1.	___ _____
bb) Es werden die folgenden Sätze 2 und 3 angefügt:	___ _____
„[2]Über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Baumaßnahmen nach Absatz 1 a, die innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB oder im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB vorgesehen sind, hat die Bauaufsichtsbehörde, wenn sie nicht selbst die Aufgaben der Gemeinde wahrnimmt, innerhalb von zwei Monaten, ansonsten zwei Wochen nach Eingang der Erklärung der Gemeinde nach Absatz 6 Satz 2 zu entscheiden. [3]Die Bauaufsichtsbehörde hat die Entscheidung nach Satz 2 der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser unverzüglich mitzuteilen und, wenn die Baumaßnahme planungsrechtlich für nicht zulässig erklärt wurde, die Unterlagen nach Absatz 3 zurückzugeben.“	„**(7)** [1]Über die **Feststellung der** Zulässigkeit **des Vorhabens nach städtebaulichem Planungsrecht** nach Absatz **2 Nr. 1 Buchst. c entscheidet** die Bauaufsichtsbehörde **nach Maßgabe des § 36 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde, falls die Bauaufsichtsbehörde** nicht selbst die **für die Erteilung des Einvernehmens zuständige** Gemeinde **ist.** [2]**Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet über die Feststellung der Zulässigkeit des Vorhabens nach städtebaulichem Planungsrecht nach Eingang der Mitteilung nach Absatz 3 Satz 1 und der vollständigen Unterlagen nach Absatz 3 Satz 2** innerhalb von zwei Monaten. [3]**Falls das Einvernehmen der Gemeinde nach Satz 1 erforderlich ist, muss die Bauaufsichtsbehörde nicht vor Ablauf von** zwei Wochen nach Eingang der Erklärung der Gemeinde **entscheiden.** [4]Die Bauaufsichtsbehörde hat der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser die Entscheidung unverzüglich mitzuteilen und, wenn **festgestellt** wurde**, dass das Vorhaben nach städtebaulichem Planungsrecht** nicht zulässig **ist**, die Unterlagen nach Absatz 3 zurückzugeben**.**“
h) In Absatz 8 Satz 1 werden die Worte „Absatz 2 Nr. 4 über die Eignung der Rettungswege“ durch die Worte „Absatz 7 Satz 3 über die planungsrechtliche Zulässigkeit“ ersetzt.	**i)** In Absatz 8 Satz 1 **wird nach dem Wort „und“ das Komma gestrichen und** die Worte „**soweit erforderlich, die Bestätigung nach** Absatz 2 Nr. 4 über die Eignung der Rettungswege“ werden durch die Worte „**in den Fällen des Absatzes 1 a, soweit erforderlich, die Feststellung der** Zulässigkeit **des Vorhabens nach städtebaulichem Planungsrecht nach Absatz 2 Nr. 1 Buchst. c**“ ersetzt.
i) Absatz 10 wird gestrichen.	**j) In** Absatz 10 **werden nach der Angabe „Absatz 1“ die Worte „oder Absatz 1 a“ eingefügt.**
j) Der bisherige Absatz 11 wird Absatz 10 und wie folgt geändert:	**k) In** Absatz 11 **Sätze 1 und 2 werden jeweils nach der Angabe „Absatz 1“ die Worte „oder Absatz 1 a“ eingefügt**.
In Satz 1 wird die Angabe „bis 10“ durch die Angabe „bis 9“ ersetzt.	_____

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Ergebnis der Beratung im federführenden Ausschuss*
12. In § 63 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 1 Nr. 2 wird die Angabe „33 Abs. 2 Satz 3," gestrichen.	12. *unverändert*
13. § 65 wird wie folgt geändert:	13. § 65 wird wie folgt geändert:
a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:	a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
aa) In Satz 1 Halbsatz 2 werden nach dem Wort „Übrigen" die Worte „und abweichend von Halbsatz 1 für Baumaßnahmen mit Erleichterungen nach § 85 a" eingefügt.	aa) In Satz 1 Halbsatz **1 wird die Angabe „den §§ 62 bis 64" durch die Angabe „§ 62 Abs. 1 und den §§ 63 und 64" ersetzt** _____.
bb) In Satz 3 werden die Worte „Bauherrin oder dem Bauherrn" durch die Worte „Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser" ersetzt.	bb) *unverändert*
b) Absatz 4 wird wie folgt geändert:	b) Absatz 4 wird wie folgt geändert:
aa) Der bisherige Wortlaut wird Satz 1 und wie folgt geändert: Die Angabe „Absatz 2 Satz 1 Nr. 1" wird durch die Angabe „Absatz 2 Satz 1 Halbsatz 1 Nr. 1 und Halbsatz 2" ersetzt.	aa) Der bisherige Wortlaut wird Satz 1 und wie folgt geändert: Die Angabe „Absatz 2 Satz 1 Nr. 1" wird durch die Angabe „Absatz 2 Satz 1 Halbsatz 1 Nr. 1 _____" **und die Angabe „Abs. 5" durch die Angabe „Abs. 6"** ersetzt.
bb) Es wird der folgende Satz 2 angefügt: „[2]Die Tragwerksplanerin oder der Tragwerksplaner hat zu den nicht zu prüfenden Nachweisen nach Satz 1 eine Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde abzugeben, dass sie oder er diese erstellt hat."	bb) Es wird der folgende Satz 2 angefügt: „[2]Die **in** Satz 1 **genannten Personen haben** gegenüber der Bauaufsichtsbehörde eine Erklärung abzugeben, dass sie _____ **die Nachweise der Standsicherheit für die jeweilige Baumaßnahme** erstellt **haben**."
14. § 66 Abs. 1 wird wie folgt geändert:	14. § 66 Abs. 1 wird wie folgt geändert:
a) Es wird der folgende neue Satz 2 eingefügt: „[2]Unter den Voraussetzungen des Satzes 1 sind Abweichungen zuzulassen 1. bei Nutzungsänderungen, 2. bei Baumaßnahmen, die der Modernisierung, dem Ausbau oder dem Erhalt bestehender Gebäude dienen, und 3. bei Baumaßnahmen zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen."	a) *unverändert*
b) Die bisherigen Sätze 2 und 3 werden Sätze 3 und 4.	b) *unverändert*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Ergebnis der Beratung im federführenden Ausschuss*
c) Im neuen Satz 4 wird das Wort „bleibt“ durch die Worte „und § 85 a bleiben“ ersetzt.	c) Im neuen Satz 4 wird **nach der Angabe „Satz 3“ die Angabe „Halbsatz 1“ eingefügt** _____.
	d) Es wird der folgende Satz 5 angefügt:
	„[5]Für Bauteile, die bereits nach § 85 a **nur abweichende Anforderungen erfüllen müssen, bedarf es keiner Zulassung einer Abweichung nach Satz 1 oder 2.“**
15. Dem § 67 Abs. 3 wird der folgende Satz 3 angefügt:	15. Dem § 67 Abs. 3 wird der folgende Satz 3 angefügt:
„[3]Satz 2 gilt nicht für behördliche Entscheidungen aufgrund von Vorschriften des Bundes- und Landesrechts, die eine Baugenehmigung einschließen.“	„[3]**Die Sätze 1 und** 2 **gelten** nicht**, wenn** behördliche Entscheidungen aufgrund von Vorschriften des Bundes- und Landesrechts____ **die** Baugenehmigung einschließen.“
16. § 69 Abs. 2 wird wie folgt geändert:	16. § 69 Abs. 2 wird wie folgt geändert:
a) Satz 2 erhält folgende Fassung:	a) *unverändert*
„[2]Wird im Rahmen der Vorprüfung festgestellt, dass der Bauantrag oder die Bauvorlagen unvollständig sind oder sonstige erhebliche Mängel aufweisen, so fordert die Bauaufsichtsbehörde die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf.“	
b) Es wird der folgende Satz 5 angefügt:	b) ***wird gestrichen***
„[5]Entspricht die Baumaßnahme nicht dem öffentlichen Baurecht oder wird die Einhaltung des öffentlichen Baurechts nicht nachgewiesen, so ist der Bauantrag abzulehnen.“	
17. Nach § 70 wird der folgende § 70 a eingefügt:	17. Nach § 70 wird der folgende § 70 a eingefügt:
„§ 70 a Genehmigungsfiktion	„§ 70 a Genehmigungsfiktion
(1) [1]Ist über einen Bauantrag für eine Baumaßnahme	(1) [1]Ist über einen Bauantrag _____
1. zur Errichtung oder Änderung eines Wohngebäudes oder eines Gebäudes, das überwiegend dem Wohnen dient, im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63,	1. *unverändert*
2. zur Nutzungsänderung von Räumen oder eines Gebäudes, durch die Wohnraum geschaffen werden soll, im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 oder	2. *unverändert*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Ergebnis der Beratung im federführenden Ausschuss*
3. zur Errichtung oder Änderung von Antennen einschließlich der Masten und dazugehöriger Anlagen	3. *unverändert*
zu entscheiden, so gilt § 42 a VwVfG (Genehmigungsfiktion) in Verbindung mit § 1 Abs. 1 NVwVfG mit den Maßgaben nach Satz 2 entsprechend. [2]Die Maßgaben bei der Anwendung des § 42 a VwVfG in Verbindung mit § 1 Abs. 1 NVwVfG lauten:	zu entscheiden, so gilt § 42 a VwVfG _____ in Verbindung mit § 1 Abs. 1 NVwVfG _____. [2]_____
1. die Frist für die Entscheidung über den Bauantrag beginnt	___ **Wird nach § 67 Abs. 3 zugelassen, dass der Nachweis der Standsicherheit nach Erteilung der Baugenehmigung eingereicht wird, so** beginnt die Frist für die Entscheidung über den Bauantrag
a) drei Wochen nach Eingang des Bauantrags mit den dazugehörigen Bauvorlagen oder	___ _____
b) drei Wochen nach Eingang der verlangten Unterlagen, wenn die Bauaufsichtsbehörde vor Fristbeginn eine Aufforderung nach § 69 Abs. 2 Satz 2 versandt hat, und	___ _____
2. die Bescheinigung nach § 42 a Abs. 3 VwVfG ist unverlangt und unverzüglich nach Eintritt der Genehmigungsfiktion durch die Bauaufsichtsbehörde auszustellen und muss	___ _____ *(jetzt in Satz 2/3)*
a) den Inhalt der Baugenehmigung wiedergeben und	___ _____ *(jetzt in Satz 2/3)*
b) eine Rechtsbehelfsbelehrung nach § 37 Abs. 6 VwVfG in Verbindung mit § 1 Abs. 1 NVwVfG enthalten.	___ _____
	abweichend von § 42 a Abs. 2 Satz 2 VwVfG bereits mit Eingang der im Übrigen vollständigen Unterlagen. **[2/1]Im Fall des Satzes 2 gilt § 42 a Abs. 1 Satz 1 VwVfG mit der Maßgabe, dass die Baugenehmigung als unter der in § 67 Abs. 3 Satz 2 genannten aufschiebenden Bedingung erteilt gilt; für die Bestätigung des Nachweises der Standsicherheit nach § 67 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 gilt § 42 a VwVfG entsprechend.** [2/2]In den Fällen des **Satzes** 1 Nr. 3 gilt der Bauantrag abweichend von § **42 a Abs. 2 Satz 2 VwVfG** vier Wochen nach Eingang des Antrags als vollständig, wenn die Bauaufsichtsbehörde die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser nicht nach § 69 Abs. 2 Satz 2 zur Behebung von Mängeln aufgefordert hat**.** [2/3]**Die** Bescheinigung nach § 42 a Abs. 3 VwVfG ist unverlangt und unverzüglich nach Eintritt der Genehmi-

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Ergebnis der Beratung im federführenden Ausschuss*
	gungsfiktion durch die Bauaufsichtsbehörde auszustellen und muss den Inhalt der Baugenehmigung wiedergeben**.**
[3]Satz 1 gilt nur für Bauanträge, bei denen die Unterlagen nach Satz 2 Nr. 1 oder Satz 5 bis zum 31. Dezember 2026 der Bauaufsichtsbehörde übermittelt werden. [4]Der Entscheidungszeitraum beinhaltet auch die Prüfung des Nachweises der Standsicherheit, wenn nicht ein Antrag zum Nachreichen des Nachweises der Standsicherheit nach § 67 Abs. 3 gestellt wird. [5]Die Fristen nach Satz 2 Nr. 1 beginnen neu, wenn die Prüfung des Bauantrags zu einer wesentlichen Änderung des Bauantrags führt oder die Bauaufsichtsbehörde während der Prüfung eine Aufforderung nach § 69 Abs. 2 Satz 4 versandt hat. [6]Die Genehmigungsfiktion nach Satz 1 gilt insoweit als Baugenehmigung; die Regelungen für die Baugenehmigung gelten entsprechend für die Bescheinigung nach Satz 2 Nr. 2.	[3]_____ *(jetzt in Absatz 4)* [4]_____ *(jetzt in den Sätzen 2 und 2/1)* [5]_____ [6]Die _____ Regelungen **über** die Baugenehmigung gelten entsprechend für die Bescheinigung nach **§ 42 a Abs. 3 VwVfG**.
(2) Absatz 1 findet keine Anwendung, wenn die antragstellende Person vor Ablauf der Entscheidungsfrist gegenüber der Bauaufsichtsbehörde über den durch die Bauaufsichtsbehörde elektronisch eröffneten Übermittlungsweg auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion verzichtet hat; § 3 a Abs. 2 Satz 1 gilt entsprechend.	(2) Absatz 1 findet keine Anwendung, wenn _____ vor Ablauf der Entscheidungsfrist gegenüber der Bauaufsichtsbehörde _____ auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion verzichtet **wurde**; § 3 a **Abs. 1 Nr. 6 und** Abs. 2 Satz 1 **sowie § 67 Abs. 1 gelten** entsprechend.
(3) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 3 gilt der Bauantrag abweichend von § 69 Abs. 2 vier Wochen nach Eingang des Antrags als vollständig, wenn die Bauaufsichtsbehörde die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser nicht nach § 69 Abs. 2 Satz 2 zur Behebung von Mängeln aufgefordert hat.“	(3) ***wird*** *(hier)* ***gestrichen*** *(jetzt in Absatz 1 Satz 2/2)*
	(4) Die Absätze 1 und 2 gelten nur für Bauanträge, bei denen die **erforderlichen** Unterlagen **vollständig und ohne erhebliche Mängel** bis zum 31. Dezember 2026 **bei** der Bauaufsichtsbehörde **vorliegen**.“
18. Dem § 73 a wird der folgende Absatz 5 angefügt:	18. *unverändert*
„(5) Typengenehmigungen anderer Länder gelten auch in Niedersachsen.“	
19. § 75 Abs. 5 wird wie folgt geändert	19. *unverändert*
a) Der bisherige Satz 3 wird Satz 4 und wie folgt geändert:	
Nach dem Wort „Gebrauchsabnahme“ werden die Worte „oder der Verzicht darauf“ eingefügt.	
b) Der bisherige Satz 4 wird Satz 3.	

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Ergebnis der Beratung im federführenden Ausschuss*
20. Nach § 85 werden die folgenden §§ 85 a und 85 b eingefügt:	20. Nach § 85 werden die folgenden §§ 85 a und 85 b eingefügt:
„§ 85 a Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen	„§ 85 a Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen
(1) [1]Wird ein bestehendes Gebäude baulich durch Aufstockung, Umbau oder Ausbau oder in seiner Nutzung geändert, so werden an die vorhandenen und neuen Bauteile, insbesondere Wände, Stützen, Decken, Böden, Dächer und Treppen, keine höheren Anforderungen gestellt, als sie im Bestand erfüllt sind. [2]Dies gilt nur insoweit, als die vorhandenen und neuen tragenden Bauteile geeignet sind, zusätzlich entstehende Lasten aufzunehmen, und der Brandschutz gewährleistet ist. [3]Die zur Konkretisierung der §§ 12 und 14 ergangenen Vorschriften müssen im Einzelnen für die Bauteile nicht erfüllt sein.	(1) [1]Wird ein bestehendes Gebäude baulich durch Aufstockung, Umbau oder Ausbau oder in seiner Nutzung geändert, so **müssen** die **von der Baumaßnahme betroffenen** vorhandenen und neuen Bauteile, insbesondere Wände, Stützen, Decken, Böden, Dächer und Treppen, **nur die Anforderungen nach § 3 Abs. 1 erfüllen** _____ *(jetzt in Satz 4)***; insbesondere müssen** die **von der Baumaßnahme betroffenen** vorhandenen und neuen tragenden Bauteile geeignet **sein**, zusätzlich entstehende Lasten aufzunehmen **(§ 12)**, und der Brandschutz **muss** gewährleistet **sein (§ 14)**. [2]_____ *(jetzt in Satz 1 Halbsatz 2)* [3]Die zur Konkretisierung **des § 3 Abs. 1 und** der §§ 12 und 14 ergangenen Vorschriften müssen _____ für die **in Satz 1 genannten** Bauteile nicht erfüllt sein. **[4]Erfüllen die von der Baumaßnahme betroffenen Bauteile** im Bestand **für die vorgesehene Nutzung** höhere_ Anforderungen**, so gelten diese auch für die Bauteile nach Satz 1.**
(2) Absatz 1 gilt nicht für	(2) Absatz 1 gilt nicht für
1. Anbauten,	1. **bauliche Änderungen bestehender Gebäude durch** Anbauten*,*
2. Trennwände und Decken zum Abschluss von Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr,	2. *unverändert*
3. Hochhäuser und für Gebäude, die durch die Änderung zu Hochhäusern werden,	3. ***wird** (hier) **gestrichen** (jetzt in Nummer 4)*
4. Gebäude, die nach Durchführung der Änderung Sonderbauten im Sinne des § 2 Abs. 5 sind,	4. Gebäude, die nach Durchführung der Änderung Hochhäuser **oder sonstige** Sonderbauten im Sinne des § 2 Abs. 5 sind,
5. Gebäude, die erkennbar rechtswidrig errichtet wurden und zu keinem Zeitpunkt den jeweils geltenden Anforderungen entsprachen,	5. ***wird gestrichen***
6. Gebäude, die nicht für die nach der baulichen Änderung oder der Nutzungsänderung vorgesehene Nutzung geeignet sind.	6. ***wird gestrichen***
	7. Baumaßnahmen, für die nach § 62 Abs. 10 auf Verlangen der Bauherrin oder des Bauherrn ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Ergebnis der Beratung im federführenden Ausschuss*
(3) Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat in den Bauvorlagen darzustellen, inwieweit die von der Baumaßnahme betroffenen und neuen Bauteile die Anforderungen der zur Konkretisierung der §§ 12 und 14 ergangenen Vorschriften im Einzelnen nicht erfüllen.	(3) **[1]**Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat in den Bauvorlagen darzustellen, inwieweit **das Gebäude nach Durchführung der Änderung** _____ die Anforderungen **nach den** zur Konkretisierung **des § 3 Abs. 1 und** der §§ 12 und 14 ergangenen Vorschriften _____ nicht **erfüllt**. **[2]§ 65 Abs. 1 ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass nur die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit und den Brandschutz, die sich aus Absatz 1 ergeben, durch bautechnische Nachweise nachzuweisen ist.**
(4) Die Anforderungen an Gebäude und Bauteile zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung aufgrund anderer Rechtsvorschriften bleiben unberührt.	(4) **[1]**Die Anforderungen an Gebäude und Bauteile zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung aufgrund anderer Rechtsvorschriften **müssen erfüllt sein** _____. **[2]Gleiches gilt für alle nutzungsbedingten Anforderungen sowie die sonstigen Anforderungen des öffentlichen Baurechts, die nicht nur von Bauteilen zu erfüllen sind.**
(5) [1]Für Baumaßnahmen nach Absatz 1 ist nach § 62 Abs. 1 a Nr. 1 ein Mitteilungsverfahren durchzuführen. [2]Die Bauvorlagen sind von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3 zu erstellen. [3]Die erforderlichen Nachweise für die Standsicherheit sind von Tragwerksplanerinnen und Tragwerksplanern im Sinne des § 65 Abs. 4 zu erstellen. [4]Die Nachweise für den Brandschutz sind von Personen im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3 zu erstellen. [5]Die bautechnischen Nachweise sind abweichend von § 65 Abs. 2 nicht zu prüfen.	(5) [1]Für Baumaßnahmen **mit Erleichterungen** nach Absatz 1 ist nach § 62 Abs. **3** ____ ein Mitteilungsverfahren durchzuführen**, soweit die Baumaßnahme nicht schon nach anderen Vorschriften als nach § 62 keiner Baugenehmigung bedarf; dies gilt nicht in den Fällen des Absatzes 2 Nr. 7**. [2]Die Bauvorlagen sind **nach § 62 Abs. 4 Satz 1** von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2**, 3 oder 5** zu erstellen**, soweit sich aus § 65 nichts anderes ergibt**. [3]Die ____ Nachweise **der** ____ Standsicherheit sind von _____ **den in** § 65 Abs. 4 **Satz 1 genannten Personen** zu erstellen**; diese Personen haben nach § 65 Abs. 4 Satz 2 gegenüber der Bauaufsichtsbehörde eine Erklärung abzugeben, dass sie die Nachweise der Standsicherheit für die jeweilige Baumaßnahme erstellt haben**. [4]_____ [5]Die bautechnischen Nachweise sind _____ **nach** § 65 Abs. 2 **Satz 1** nicht zu prüfen.
(6) Absatz 1 gilt entsprechend auch für Baumaßnahmen, die verfahrensfrei sind oder in Verfahren nach § 61 oder § 74 zugelassen werden.	(6) **Die Absätze** 1**, 2 und 4 gelten** ____ auch für Baumaßnahmen, die verfahrensfrei sind oder in Verfahren nach § 61 oder § 74 zugelassen werden.
§ 85 b Ortsveränderliche Wohngebäude	§ 85 b Ortsveränderliche Wohngebäude
[1]An ein rechtmäßig errichtetes Wohngebäude, das	*unverändert*
1. geeignet ist, an verschiedenen Orten aufgestellt und wieder abgebaut zu werden,	

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Ergebnis der Beratung im federführenden Ausschuss*
2. bestimmt ist, an einem oder mehreren Orten nacheinander jeweils für längere Zeit aufgestellt zu werden, und 3. einen Brutto-Rauminhalt von nicht mehr als 75 m³ hat, werden im Fall späterer Aufstellung an einem anderen Ort keine zusätzlichen grundstücksunabhängigen Anforderungen aufgrund dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften gestellt. [2]Dies entbindet nicht von der Verpflichtung, ein bauaufsichtliches Verfahren nach § 62 oder § 63 durchzuführen. [3]§ 85 Abs. 2 bleibt unberührt.“	
21. Der Anhang (zu § 60 Abs. 1) wird wie folgt geändert:	21. Der Anhang (zu § 60 Abs. 1) wird wie folgt geändert:
a) In der Übersicht erhält Nummer 2 folgende Fassung: „2. Feuerungsanlagen sowie sonstige Anlagen zur Energieerzeugung und Energiebereitstellung“.	a) *unverändert*
b) Nummer 1 wird wie folgt geändert: aa) Am Ende der Nummer 1.8 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt. bb) Es wird die folgende Nummer 1.9 angefügt: „1.9 die Nutzung der Wohnung einer Kindertagespflegeperson für die Betreuung von maximal fünf Kindern im Rahmen der Kindertagespflege.“	b) Nummer 1 wird wie folgt geändert: aa) *unverändert* bb) Es wird die folgende Nummer 1.9 angefügt: „1.9 die Nutzung der Wohnung einer Kindertagespflegeperson für die Betreuung von **bis zu** fünf **gleichzeitig anwesenden, fremden** Kindern im Rahmen der Kindertagespflege.“
c) Nummer 2 wird wie folgt geändert: aa) Die Überschrift erhält folgende Fassung: „Feuerungsanlagen sowie sonstige Anlagen zur Energieerzeugung und Energiebereitstellung“. bb) Am Ende der Nummer 2.5 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt. cc) Es werden die folgenden Nummern 2.6 bis 2.8 angefügt: „2.6 Brennstoffzellen,	c) *unverändert*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Ergebnis der Beratung im federführenden Ausschuss*
2.7 Anlagen zur Wasserstofferzeugung, sofern der darin erzeugte Wasserstoff dem Eigenverbrauch in den baulichen Anlagen dient, für die sie errichtet werden,	
2.8 Anlagen zur Erzeugung und Nutzung von Wasserstoff, bei denen die Prozessschritte Erzeugung und Nutzung in einem werksmäßig hergestellten Gerät kombiniert sind, sowie die zugehörigen Gasspeicher mit einer Speichermenge von nicht mehr als 20 kg.“	
d) Nummer 4 wird wie folgt geändert:	d) *unverändert*
aa) Nummer 4.6 wird wie folgt geändert:	
aaa) In Buchstabe a wird die Angabe „10 m“ durch die Angabe „15 m“ ersetzt.	
bbb) In Buchstabe b wird die Angabe „15 m“ durch die Angabe „20 m“ ersetzt.	
bb) Es werden die folgenden neuen Nummern 4.9 und 4.10 eingefügt:	
„4.9 die nachträgliche Anbringung von Windenergieanlagen mit einem Rotordurchmesser bis maximal 3 m sowie von einer Solarenergieanlage als Versorgungseinheit der Antennenanlage an bestehenden Antennenmasten, wenn die genehmigte Gesamthöhe der Masten nicht überschritten wird oder die Anlage auch danach noch verfahrens- oder genehmigungsfrei ist,	
4.10 die Nutzung von Windenergieanlagen als Antennenmasten,“.	
cc) Die bisherigen Nummern 4.9 und 4.10 werden Nummern 4.11 und 4.12.	
e) Nummer 11 wird wie folgt geändert:	e) *unverändert*
aa) Nummer 11.2 erhält folgende Fassung:	
„11.2 erdgeschossige betretbare Verkaufs- und Schaugeschäfte, die fliegende Bauten sind, mit nicht mehr als 5 m Höhe und mit einer Grundfläche von nicht mehr als 75 m²,“.	

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Ergebnis der Beratung im federführenden Ausschuss*
bb) Es wird die folgende neue Nummer 11.5 eingefügt:	
„11.5 umwehrte Tribünen und Podien ohne Überdachung, deren betretbarer Bereich nicht höher als 1 m liegt, mit einer Grundfläche von nicht mehr als 75 m²,“.	
cc) Die bisherigen Nummern 11.5 bis 11.8 werden Nummern 11.6 bis 11.9.	
dd) In der neuen Nummer 11.9 werden nach dem Wort „Bevölkerungsschutz“ ein Komma und die Worte „der Unterbringung schutzsuchender Menschen“ eingefügt.	
ee) Es wird die folgende neue Nummer 11.10 eingefügt:	
„11.10 Behelfsbauten zur Tierseuchenbekämpfung, die von der zuständigen Behörde oder von beauftragten Dritten genutzt werden,“.	
ff) Die bisherigen Nummern 11.9 bis 11.16 werden Nummern 11.11 bis 11.18.	
f) In Nummer 13.6 wird das Wort „Wohngebäuden“ durch das Wort „Gebäuden“ ersetzt.	f) *unverändert*
Artikel 2 Weitere Änderung der Niedersächsischen Bauordnung	Artikel 2 Weitere Änderung der Niedersächsischen Bauordnung
Die Niedersächsische Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 dieses Gesetzes, wird wie folgt geändert:	Die Niedersächsische Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 dieses Gesetzes, wird wie folgt geändert:
1. In § 62 Abs. 4 Satz 1 werden die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2, 3 oder 5“ durch die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 4“ und die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3“ durch die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 oder 2“ ersetzt.	1. In § 62 Abs. 4 Satz 1 **wird** die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2, 3 oder 5“ durch die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 4“ _____ ersetzt.
2. § 70 a wird gestrichen.	2. *unverändert*
3. § 85 a Abs. 5 wird wie folgt geändert:	3. In § 85 a Abs. 5 Satz 2 _____
a) In Satz 2 wird die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3“ durch die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 oder 2“ ersetzt.	___ wird die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2**, 3 oder 5**“ durch die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1**, 2 oder 4**“ ersetzt.

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Ergebnis der Beratung im federführenden Ausschuss*
b) In Satz 4 wird die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3“ durch die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 oder 2“ ersetzt.	___ _____
	Artikel 2/1 **Änderung des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Architektengesetzes und des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes vom 10. November 2021** **Artikel 3 Nr. 2 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Architektengesetzes und des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739) wird gestrichen.**
Artikel 3 Änderung des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum	Artikel 3 Änderung des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum
§ 2 des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107), wird wie folgt geändert:	*unverändert*
1. In Absatz 1 wird die Angabe „bis 4“ durch die Angabe „und 3“ ersetzt.	
2. Absatz 3 wird gestrichen.	
3. Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 3 und wie folgt geändert: In Satz 1 Halbsatz 1 wird die Angabe „den Absätzen 2 und 3“ durch die Angabe „Absatz 2“ ersetzt.	
	Artikel 3/1 **Evaluation der Niedersächsischen Bauordnung** **Die Landesregierung legt dem Landtag bis zum 31. Dezember 2028 einen Bericht über die tatsächliche Wirksamkeit** **1. des § 73 a Abs. 5 der Niedersächsischen Bauordnung in der Fassung nach Artikel 1 Nr. 18 des Gesetzes vom *[einsetzen: Datum der Ausfertigung dieses Gesetzes]* (Nds. GVBl. *[einsetzen: Fundstelle der Veröffentlichung dieses Gesetzes]*) hinsichtlich der uneingeschränkten Anerkennung der Typengenehmigungen anderer Länder und**

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975	*Ergebnis der Beratung im federführenden Ausschuss*
	2. des § 85 a der Niedersächsischen Bauordnung in der Fassung nach Artikel 1 Nr. 20 des Gesetzes vom *[einsetzen: Datum der Ausfertigung dieses Gesetzes]* (Nds. GVBl. *[einsetzen: Fundstelle der Veröffentlichung dieses Gesetzes]*) bei Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen
	vor.
Artikel 4 Inkrafttreten	Artikel 4 Inkrafttreten
[1]Dieses Gesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung in Kraft. [2]Abweichend von Satz 1 tritt	[1]Dieses Gesetz tritt am **1. Juli 2024** _____ in Kraft. [2]Abweichend von Satz 1 tritt
1. Artikel 2 Nrn. 1 und 3 am 1. Dezember 2024 und	1. *unverändert*
2. Artikel 2 Nr. 2 am 1. Juli 2027	2. *unverändert*
in Kraft.	in Kraft.

Vorlage	24
zu Drs.	3975

Von: MW - Kabinett - Landtag <Kabinett-Landtag@mw.niedersachsen.de>
Gesendet: Dienstag, 11. Juni 2024 06:52
An: Kahlert-Kirstein, Sabine <Sabine.Kahlert-Kirstein@lt.niedersachsen.de>
Cc: Schau, Götz-Friedrich, Dr. (MW) <Goetz-Friedrich.Schau@mw.niedersachsen.de>; Warbek, Heike (MW) <Heike.Warbek@mw.niedersachsen.de>; Wieduwilt, Sven (MW) <Sven.Wieduwilt@mw.niedersachsen.de>
Betreff: Aktualisierte Synopse zur NBauO
Priorität: Hoch

Guten Morgen Frau Kahlert-Kirstein,

die anliegende aktualisierte Synopse zur NBauO übersende ich z.w.V.
Ich bitte darum, auch die mitberatenden Ausschüsse zu berücksichtigen.

Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Konstantin Thielecke

Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung
stv. Leiter Referat P 3 – Kabinett, Landtag, Bundesrat, Ministerkonferenzen

Friedrichswall 1 I 30159 Hannover (Postadresse)

Tel. +49 511 120 5470
E-Mail: konstantin.thielecke@mw.niedersachsen.de
Internet: www.mw.niedersachsen.de



Der Schutz Ihrer Daten ist uns wichtig. Nähere Informationen zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie unter www.mw.niedersachsen.de/startseite/service/information_zur_datenverarbeitung/

Gegenüberstellung
Niedersächsische Bauordnung vom 03. April 2012, zuletzt geändert 12.12.2023 und Gesetzentwurf zu Änderung der NBauO 2024

(ohne Gewähr, es gilt die Formulierung im jeweiligen Nds. GVBl.)

NBauO		GE-NBauO 2024	
Niedersächsische Bauordnung vom 3. April 2012 (zuletzt geändert 12. Dezember 2023)		**Gesetzentwurf 2024 zur Änderung der NBauO** **[bereits beschlossene Änderungen, die noch nicht in Kraft sind]**	
INHALTSÜBERSICHT		INHALTSÜBERSICHT	
Erster Teil	**Allgemeine Vorschriften**	**Erster Teil**	**Allgemeine Vorschriften**
§ 1	Geltungsbereich	§ 1	Geltungsbereich
§ 2	Begriffe	§ 2	Begriffe
§ 3	Allgemeine Anforderungen	§ 3	Allgemeine Anforderungen
§ 3 a	Elektronische Kommunikation	§ 3 a	Elektronische Kommunikation
Zweiter Teil	**Das Grundstück und seine Bebauung**	**Zweiter Teil**	**Das Grundstück und seine Bebauung**
§ 4	Zugänglichkeit des Baugrundstücks, Anordnung und Zugänglichkeit der baulichen Anlagen	§ 4	Zugänglichkeit des Baugrundstücks, Anordnung und Zugänglichkeit der baulichen Anlagen
§ 5	Grenzabstände	§ 5	Grenzabstände
§ 6	Hinzurechnung benachbarter Grundstücke	§ 6	Hinzurechnung benachbarter Grundstücke
§ 7	Abstände auf demselben Baugrundstück	§ 7	Abstände auf demselben Baugrundstück
§ 8	Grundstücksteilungen	§ 8	Grundstücksteilungen
§ 9	Nicht überbaute Flächen, Kinderspielplätze	§ 9	Nicht überbaute Flächen, Kinderspielplätze
Dritter Teil	**Allgemeine Anforderungen an Baumaßnahmen und bauliche Anlagen**	**Dritter Teil**	**Allgemeine Anforderungen an Baumaßnahmen und bauliche Anlagen**
§ 10	Gestaltung baulicher Anlagen	§ 10	Gestaltung baulicher Anlagen
§ 11	Einrichtung der Baustelle	§ 11	Einrichtung der Baustelle
§ 12	Standsicherheit	§ 12	Standsicherheit
§ 13	Schutz gegen schädliche Einflüsse	§ 13	Schutz gegen schädliche Einflüsse
§ 14	Brandschutz	§ 14	Brandschutz
§ 15	Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz	§ 15	Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz
§ 16	Verkehrssicherheit	§ 16	Verkehrssicherheit
§ 16 a	Bauarten	§ 16 a	Bauarten
Vierter Teil	**Bauprodukte**	**Vierter Teil**	**Bauprodukte**
§ 16 b	Allgemeine Anforderungen für die Verwendung von Bauprodukten	§ 16 b	Allgemeine Anforderungen für die Verwendung von Bauprodukten
§ 16 c	Anforderungen für die Verwendung von CE-gekennzeichneten Bauprodukten	§ 16 c	Anforderungen für die Verwendung von CE-gekennzeichneten Bauprodukten
§ 17	Verwendbarkeitsnachweis	§ 17	Verwendbarkeitsnachweis
§ 18	Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung	§ 18	Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung
§ 19	Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis	§ 19	Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis
§ 20	Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall	§ 20	Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall
§ 21	Übereinstimmungsbestätigung	§ 21	Übereinstimmungsbestätigung
§ 22	Übereinstimmungserklärung des Herstellers	§ 22	Übereinstimmungserklärung des Herstellers
§ 23	Zertifizierung	§ 23	Zertifizierung

§ 24	Prüf-, Zertifizierungs-, Überwachungsstellen	§ 24	Prüf-, Zertifizierungs-, Überwachungsstellen
§ 25	Besondere Sachkunde- und Sorgfaltsanforderungen	§ 25	Besondere Sachkunde- und Sorgfaltsanforderungen
Fünfter Teil	**Der Bau und seine Teile**	**Fünfter Teil**	**Der Bau und seine Teile**
§ 26	Brandverhalten von Baustoffen und Feuerwiderstandsfähigkeit von Bauteilen	§ 26	Brandverhalten von Baustoffen und Feuerwiderstandsfähigkeit von Bauteilen
§ 27	Wände und Stützen	§ 27	Wände und Stützen
§ 28	Außenwände	§ 28	Außenwände
§ 29	Trennwände	§ 29	Trennwände
§ 30	Brandwände	§ 30	Brandwände
§ 31	Decken und Böden	§ 31	Decken und Böden
§ 32	Dächer	§ 32	Dächer
§ 32 a	Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern	§ 32 a	Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern
§ 33	Rettungswege	§ 33	Rettungswege
§ 34	Treppen	§ 34	Treppen
§ 35	Notwendige Treppenräume	§ 35	Notwendige Treppenräume
§ 36	Notwendige Flure, Ausgänge	§ 36	Notwendige Flure, Ausgänge
§ 37	Fenster, Türen und sonstige Öffnungen	§ 37	Fenster, Türen und sonstige Öffnungen
§ 38	Aufzüge	§ 38	Aufzüge
§ 39	Lüftungsanlagen, Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle	§ 39	Lüftungsanlagen, Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle
§ 40	Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Energieerzeugung, Brennstoffversorgungsanlagen und Brennstofflagerung	§ 40	Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Energieerzeugung, **~~Brennstoffversorgungsanlagen und Brennstofflagerung~~ und Energiebereitstellung**
§ 41	Anlagen zur Wasserversorgung, für Abwässer und Abfälle	§ 41	Anlagen zur Wasserversorgung, für Abwässer und Abfälle
§ 42	Blitzschutzanlagen	§ 42	Blitzschutzanlagen
Sechster Teil	**Nutzungsbedingte Anforderungen an bauliche Anlagen**	**Sechster Teil**	**Nutzungsbedingte Anforderungen an bauliche Anlagen**
§ 43	Aufenthaltsräume	§ 43	Aufenthaltsräume
§ 44	Wohnungen	§ 44	Wohnungen
§ 45	Toiletten und Bäder	§ 45	Toiletten und Bäder
§ 46	Bauliche Anlagen für Kraftfahrzeuge	§ 46	Bauliche Anlagen für Kraftfahrzeuge
§ 47	Notwendige Einstellplätze	§ 47	Notwendige Einstellplätze
§ 48	Fahrradabstellanlagen	§ 48	Fahrradabstellanlagen
§ 49	Barrierefreie Zugänglichkeit und Benutzbarkeit baulicher Anlagen	§ 49	Barrierefreie Zugänglichkeit und Benutzbarkeit baulicher Anlagen
§ 50	Werbeanlagen	§ 50	Werbeanlagen
§ 51	Sonderbauten	§ 51	Sonderbauten
Siebter Teil	**Verantwortliche Personen**	**Siebter Teil**	**Verantwortliche Personen**
§ 56	Verantwortlichkeit für den Zustand der Anlagen und Grundstücke	§ 56	Verantwortlichkeit für den Zustand der Anlagen und Grundstücke
§ 52	Bauherrin und Bauherr	§ 52	Bauherrin und Bauherr
§ 53	Entwurfsverfasserin und Entwurfsverfasser	§ 53	Entwurfsverfasserin und Entwurfsverfasser
§ 54	Unternehmerin und Unternehmer	§ 54	Unternehmerin und Unternehmer
§ 55	Bauleiterin und Bauleiter	§ 55	Bauleiterin und Bauleiter
Achter Teil	**Behörden**	**Achter Teil**	**Behörden**
§ 57	Bauaufsichtsbehörden	§ 57	Bauaufsichtsbehörden
§ 58	Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden	§ 58	Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden
Neunter Teil	**Genehmigungserfordernisse**	**Neunter Teil**	**Genehmigungserfordernisse**
§ 59	Genehmigungsvorbehalt	§ 59	Genehmigungsvorbehalt

§ 60 Verfahrensfreie Baumaßnahmen, Abbruchanzeige	§ 60 Verfahrensfreie Baumaßnahmen, Abbruchanzeige
§ 61 Genehmigungsfreie öffentliche Baumaßnahmen	§ 61 Genehmigungsfreie öffentliche Baumaßnahmen
§ 62 Sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen	§ 62 Sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen
Zehnter Teil Genehmigungsverfahren	**Zehnter Teil Genehmigungsverfahren**
§ 63 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren	§ 63 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
§ 64 Baugenehmigungsverfahren	§ 64 Baugenehmigungsverfahren
§ 65 Bautechnische Nachweise, Typenprüfung	§ 65 Bautechnische Nachweise, Typenprüfung
§ 66 Abweichungen	§ 66 Abweichungen
§ 67 Bauantrag	§ 67 Bauantrag
§ 68 Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit	§ 68 Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit
§ 69 Behandlung des Bauantrags	§ 69 Behandlung des Bauantrags
§ 70 Baugenehmigung und Teilbaugenehmigung	§ 70 Baugenehmigung und Teilbaugenehmigung
	§ 70 a Genehmigungsfiktion
§ 71 Geltungsdauer der Baugenehmigung und der Teilbaugenehmigung	§ 71 Geltungsdauer der Baugenehmigung und der Teilbaugenehmigung
§ 72 Durchführung baugenehmigungsbedürftiger Baumaßnahmen	§ 72 Durchführung baugenehmigungsbedürftiger Baumaßnahmen
§ 73 Bauvoranfrage und Bauvorbescheid	§ 73 Bauvoranfrage und Bauvorbescheid
§ 73 a Typengenehmigung	§ 73 a Typengenehmigung
§ 74 Bauaufsichtliche Zustimmung	§ 74 Bauaufsichtliche Zustimmung
§ 75 Genehmigung fliegender Bauten	§ 75 Genehmigung fliegender Bauten
Elfter Teil Sonstige Vorschriften über die Bauaufsicht	**Elfter Teil Sonstige Vorschriften über die Bauaufsicht**
§ 76 Bauüberwachung	§ 76 Bauüberwachung
§ 77 Bauabnahmen	§ 77 Bauabnahmen
§ 78 Regelmäßige Überprüfung	§ 78 Regelmäßige Überprüfung
§ 79 Baurechtswidrige Zustände, Bauprodukte und Baumaßnahmen sowie verfallende bauliche Anlagen	§ 79 Baurechtswidrige Zustände, Bauprodukte und Baumaßnahmen sowie verfallende bauliche Anlagen
§ 80 Ordnungswidrigkeiten	§ 80 Ordnungswidrigkeiten
§ 81 Baulasten, Baulastenverzeichnis	§ 81 Baulasten, Baulastenverzeichnis
Zwölfter Teil Ausführungsvorschriften, Übergangs- und Schlussvorschriften	**Zwölfter Teil Ausführungsvorschriften, Übergangs- und Schlussvorschriften**
§ 82 Verordnungen	§ 82 Verordnungen
§ 83 Technische Baubestimmungen	§ 83 Technische Baubestimmungen
§ 84 Örtliche Bauvorschriften	§ 84 Örtliche Bauvorschriften
§ 85 Anforderungen an bestehende und genehmigte bauliche Anlagen	§ 85 Anforderungen an bestehende und genehmigte bauliche Anlagen
	§ 85 a Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen
	§ 85 b Ortsveränderliche Wohngebäude
§ 86 Übergangsvorschriften § 87 Änderung von Rechtsvorschriften § 88 Inkrafttreten	§ 86 Übergangsvorschriften § 87 Änderung von Rechtsvorschriften § 88 Inkrafttreten
Anhang zu § 60 Abs. 1	Anhang zu § 60 Abs. 1

E r s t e r T e i l **Allgemeine Vorschriften**	
§ 1 Geltungsbereich	
(1) [1]Dieses Gesetz gilt für bauliche Anlagen, Bauprodukte und Baumaßnahmen. [2]Es gilt auch für andere Anlagen und Einrichtungen sowie für Grundstücke, an die in diesem Gesetz oder in aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften Anforderungen gestellt werden. (2) Dieses Gesetz gilt nicht für 1. Betriebsanlagen von nichtöffentlichen Eisenbahnen sowie öffentliche Verkehrsanlagen, jeweils einschließlich des Zubehörs, der Nebenanlagen und der Nebenbetriebe, ausgenommen Gebäude, 2. Anlagen und Einrichtungen unter der Aufsicht der Bergbehörden, ausgenommen Gebäude, 3. Leitungen, die dem Ferntransport von Stoffen, der öffentlichen Versorgung mit Wasser, Gas, Elektrizität oder Wärme, der öffentlichen Abwasserbeseitigung, der Telekommunikation oder dem Rundfunk dienen, sowie 4. Kräne und Krananlagen.	
§ 2 Begriffe	
(1) [1]Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene oder auf ihm ruhende, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. [2]Bauliche Anlagen sind auch 1. Aufschüttungen, Abgrabungen und künstliche Hohlräume unterhalb der Erdoberfläche, 2. Lager-, Abstell- und Ausstellungsplätze, 3. Spiel- und Sportplätze, 4. Camping- und Wochenendplätze, 5. Freizeit- und Vergnügungsparks, 6. Stellplätze, 7. Gerüste, 8. Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen, 9. Fahrradabstellanlagen (§ 48), 10. Werbeanlagen (§ 50),	

11. Warenautomaten, die von einer allgemein zugänglichen Verkehrs- oder Grünfläche aus sichtbar sind, 12. ortsfeste Feuerstätten und 13. Anlagen, die auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich sind oder dazu bestimmt sind, vorwiegend ortsfest benutzt zu werden.	
(2) Gebäude sind selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.	
(3) [1]Gebäude sind in folgende Gebäudeklassen eingeteilt: 1. Gebäudeklasse 1: a) freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² Grundfläche und b) freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude, 2. Gebäudeklasse 2: nicht freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² Grundfläche, 3. Gebäudeklasse 3: sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m, 4. Gebäudeklasse 4: Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m² Grundfläche, 5. Gebäudeklasse 5: von den Nummern 1 bis 4 nicht erfasste sowie unterirdische Gebäude mit Aufenthaltsräumen.	
[2]Gebäude ohne Aufenthaltsräume, die nicht unter Satz 1 Nr. 1 Buchst. b fallen, werden nach der Gesamtgrundfläche aller Geschosse entsprechend Satz 1 der Gebäudeklasse 1, 2 oder 3 zugeordnet. [3]Höhe im Sinne des Satzes 1 ist die Höhe der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes über der Geländeoberfläche im Mittel. [4]Führt ein Rettungsweg für das Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr, so ist die Höhe abweichend von Satz 3 die Höhe der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes über der Stelle der Geländeoberfläche, von der aus	

der Aufenthaltsraum über die Rettungsgeräte der Feuerwehr erreichbar ist. [5]Die Grundfläche im Sinne dieses Gesetzes ist die Brutto-Grundfläche; bei der Berechnung der Grundfläche nach den Sätzen 1 und 2 bleiben Flächen in Kellergeschossen außer Betracht.	
(4) Wohngebäude sind Gebäude, die nur Wohnungen oder deren Nebenzwecken dienende Räume, wie Garagen, enthalten.	
(5) [1]Sonderbauten sind 1. Gebäude mit einer Höhe nach Absatz 3 Satz 3 von mehr als 22 m (Hochhäuser), 2. bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m, 3. Gebäude mit mindestens einem Geschoss mit mehr als 1 600 m² Grundfläche, ausgenommen Wohngebäude und Garagen, 4. Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Grundfläche von insgesamt mehr als 800 m² haben, 5. Gebäude mit mindestens einem Raum, der einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dient, eine Grundfläche von mehr als 400 m² hat, 6. Gebäude mit mindestens einem Raum, der der Nutzung durch mehr als 100 Personen dient, 7. Versammlungsstätten a) mit einem Versammlungsraum, der mehr als 200 Besucherinnen und Besucher fasst, oder mit mehreren Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucherinnen und Besucher fassen, wenn die Versammlungsräume einen gemeinsamen Rettungsweg haben, b) im Freien mit mindestens einer Fläche für Aufführungen oder mindestens einer Freisportanlage jeweils mit mindestens einer Tribüne, wenn die Tribünen keine fliegenden Bauten sind und insgesamt mehr als 1 000 Besucherinnen und Besucher fassen, 8. Schank- und Speisegaststätten mit mehr als 40 Plätzen für Gäste in Gebäuden oder mehr als 1 000 Plätzen für Gäste im Freien, Beherbergungsstätten mit mehr als 12 Betten und Spielhallen mit mehr als 150 m² Grundfläche, 9. Krankenhäuser, 10. Gebäude mit mindestens einer Nutzungseinheit, die für die Pflege oder Betreuung von Menschen mit Behinderungen oder	

Pflegebedarf Personen und mit eingeschränkter Selbstrettungsfähigkeit bestimmt ist, wenn a) eine solche Nutzungseinheit für die Pflege oder Betreuung von mehr als sechs solcher Menschen bestimmt ist, b) mehrere solcher Nutzungseinheiten einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für die Pflege oder Betreuung von insgesamt mehr als zwölf solcher Menschen bestimmt sind oder c) eine solche Nutzungseinheit für die Pflege oder Betreuung von Menschen mit Intensivpflegebedarf bestimmt ist, ausgenommen die Pflege oder Betreuung in familiärer Gemeinschaft, 11. sonstige Einrichtungen zur Unterbringung von Personen, wie Gemeinschaftsunterkünfte und Wohnheime, 12. Tagesstätten für Menschen mit Behinderungen oder alte Menschen, 13. Tageseinrichtungen für Kinder und Nutzungseinheiten mit Räumen für die Kindertagespflege, mit Ausnahme von Tageseinrichtungen und Nutzungseinheiten, die zur Nutzung durch nicht mehr als zehn Kinder bestimmt sind, 14. Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen, 15. Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug, 16. Camping- und Wochenendplätze, 17. Freizeit- und Vergnügungsparks, 18. fliegende Bauten, soweit sie einer Ausführungsgenehmigung bedürfen, 19. Regallager mit einer zulässigen Höhe der Oberkante des Lagergutes von mehr als 7,50 m, 20. bauliche Anlagen, deren Nutzung mit erhöhter Verkehrsgefahr oder wegen des Umgangs mit Stoffen oder der Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder Gesundheitsgefahr oder erhöhter Strahlen- oder Brandgefahr verbunden ist, 21. bauliche Anlagen und Räume, von denen wegen ihrer Art oder ihrer Nutzung Gefahren ausgehen, die den Gefahren ähnlich sind, die von den in den Nummern 1 bis 20 genannten baulichen Anlagen und Räumen ausgehen. [2]Sonderbauten sind auch die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen, soweit sie bauliche Anlagen sind.	

(6) [1]Ein oberirdisches Geschoss ist ein Geschoss, dessen Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. [2]Ein Kellergeschoss ist ein Geschoss, das die Anforderungen nach Satz 1 nicht erfüllt.	
(7) [1]Vollgeschoss ist ein oberirdisches Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat. [2]Ein oberstes Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte lichte Höhe über mehr als zwei Dritteln der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. [3]Zwischendecken oder Zwischenböden, die unbegehbare Hohlräume von einem Geschoss abtrennen, bleiben bei Anwendung der Sätze 1 und 2 unberücksichtigt. [4]Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Dachhaut, in denen Aufenthaltsräume wegen der erforderlichen lichten Höhe nicht möglich sind, gelten nicht als oberste Geschosse.	
(8) Aufenthaltsraum ist ein Raum, der zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet ist.	
(9) [1]Ein Stellplatz ist eine im Freien außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen gelegene Fläche zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. [2]Ein Einstellplatz ist eine Fläche zum Abstellen eines Kraftfahrzeuges auf einem Stellplatz oder in einer Garage.	
(10) [1]Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen oder Kraftfahrzeugen und anderen Fahrzeugen. [2]Garagen sind auch Parkhäuser. [3]Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge sind keine Garagen.	
(11) Eine Feuerstätte ist eine ortsfeste oder ortsfest benutzte Anlage oder Einrichtung in oder an einem Gebäude, die dazu bestimmt ist, durch Verbrennung Wärme zu erzeugen.	
(12) [1]Baugrundstück ist das Grundstück im Sinne des Bürgerlichen Rechts, auf dem eine Baumaßnahme durchgeführt wird oder auf dem sich eine bauliche Anlage befindet. [2]Das Baugrundstück kann auch aus mehreren aneinander grenzenden Grundstücken bestehen, wenn und solange durch Baulast gesichert ist, dass alle baulichen Anlagen auf den Grundstücken das öffentliche Baurecht so einhalten, als wären die Grundstücke ein Grundstück.	
(13) Baumaßnahme ist die Errichtung, die Änderung, der Abbruch, die Beseitigung, die Nutzungsänderung oder die Instandhaltung einer	

baulichen Anlage oder eines Teils einer baulichen Anlage.	
(14) Bauprodukte sind 1. Produkte, Baustoffe, Bauteile und Anlagen sowie Bausätze gemäß Artikel 2 Nr. 2 der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. März 2011 zur Festlegung harmonisierter Bedingungen für die Vermarktung von Bauprodukten und zur Aufhebung der Richtlinie 89/106/EWG des Rates (ABl. EU Nr. L 88 S. 5; 2013 Nr. L 103 S. 10), zuletzt geändert durch die Delegierte Verordnung (EU) Nr. 574/2014 der Kommission vom 21. Februar 2014 (ABl. EU Nr. L 159 S. 41), die hergestellt werden, um dauerhaft in bauliche Anlagen eingebaut zu werden,	
2. aus Produkten, Baustoffen und Bauteilen sowie Bausätzen gemäß Artikel 2 Nr. 2 der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 vorgefertigte Anlagen, die hergestellt werden, um mit dem Erdboden verbunden zu werden,	
und deren Verwendung sich auf Anforderungen nach § 3 Abs. 1 bis 3 auswirken kann.	
(15) Bauart ist das Zusammenfügen von Bauprodukten zu baulichen Anlagen oder Teilen von baulichen Anlagen.	
(16) [1]Barrierefrei sind bauliche Anlagen, soweit sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. [2]Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig.	
(17) Öffentliches Baurecht sind die Vorschriften dieses Gesetzes, die Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes, das städtebauliche Planungsrecht und die sonstigen Vorschriften des öffentlichen Rechts, die Anforderungen an bauliche Anlagen, Bauprodukte oder Baumaßnahmen oder an andere Anlagen oder Einrichtungen nach § 1 Abs. 1 Satz2 stellen oder die Bebaubarkeit von Grundstücken regeln.	
(18) Bauvorlagen sind die Unterlagen, die in bauordnungsrechtlichen Verfahren für die Beurteilung einer Baumaßnahme, einer baulichen Anlage oder einer anderen Anlage oder Einrichtung im Hinblick auf das öffentliche Baurecht erforderlich sind.	
(19) Solarenergieanlagen sind Anlagen zur Umwandlung von Sonnenenergie in thermische oder elektrische Energie.	

§ 3 Allgemeine Anforderungen	
(1) [1]Bauliche Anlagen müssen so angeordnet, beschaffen und für ihre Benutzung geeignet sein, dass die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leben und Gesundheit, sowie die natürlichen Lebensgrundlagen und die Tiere nicht gefährdet werden. [2]Unzumutbare Belästigungen oder unzumutbare Verkehrsbehinderungen dürfen nicht entstehen.	
(2) [1]Bauliche Anlagen müssen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen. [2]Die Belange der Menschen mit Behinderungen, der alten Menschen, der Kinder und Jugendlichen sowie der Personen mit Kleinkindern sind zu berücksichtigen. [3]Zum Schutz des Klimas sind Möglichkeiten zum sparsamen Umgang mit Boden, Wasser und Energie sowie zur Gewinnung erneuerbarer Energien zu berücksichtigen.	
(3) Bauliche Anlagen dürfen nicht verunstaltet wirken und dürfen auch das Gesamtbild ihrer Umgebung nicht verunstalten.	
(4) [1]Bauliche Anlagen dürfen erst in Gebrauch genommen werden, wenn sie sicher benutzbar sind. [2]Sie sind so instand zu halten, dass die Anforderungen nach den Absätzen 1 bis 3 gewahrt bleiben.	
(5) [1]Für die Durchführung von Baumaßnahmen gilt Absatz 1 entsprechend. [2]Baumaßnahmen dürfen keine Verhältnisse schaffen, die den Anforderungen nach den Absätzen 1 bis 3 widersprechen.	
(6) Nicht bebaute Flächen von Baugrundstücken sind so herzurichten und zu unterhalten, dass die Erfüllung der Anforderungen nach den Absätzen 1 bis 3 nicht beeinträchtigt wird.	
§ 3 a Elektronische Kommunikation	
(1) [1]Der Bauaufsichtsbehörde sind 1. Anzeigen eines beabsichtigten Abbruchs oder einer beabsichtigten Beseitigung einer baulichen Anlage (§ 60 Abs. 3 Satz 1), 2. Mitteilungen über eine sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahme (§ 62 Abs. 3 Satz 1),	

3. Anträge auf Bestätigung, dass Nachweise der Standsicherheit oder des Brandschutzes dem öffentlichen Baurecht entsprechen (§ 65 Abs. 2 Satz 3), 4. Anträge auf Zulassung einer Abweichung (§ 66 Abs. 2 Satz 1), 5. Anträge auf Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung (§ 66 Abs. 6), 6. Anträge auf Erteilung einer Baugenehmigung (§ 67 Abs. 1), 7. Anträge auf Erteilung einer Teilbaugenehmigung (§ 70 Abs. 3 Satz 1), 8. Anträge auf Verlängerung der Geltungsdauer einer Baugenehmigung, einer Teilbaugenehmigung oder eines Bauvorbescheids (§ 71 Abs. 1 Satz 3, auch in Verbindung mit § 73 Abs. 2 Satz 2), 9. Bauvoranfragen (§ 73 Abs. 1) und 10. Anträge auf Erteilung einer Typengenehmigung (§ 73 a Abs. 1) und die beizufügenden Bauvorlagen jeweils von der Person, die eine der Erklärungen nach den Nummern 1 bis 10 abzugeben hat (erklärende Person), elektronisch zu übermitteln, soweit in diesem Gesetz oder in einer Verordnung aufgrund dieses Gesetzes nicht etwas anderes bestimmt ist. [2]Die Übermittlung und der Nachweis der Identität der erklärenden Person haben unter Verwendung eines Nutzerkontos der erklärenden Person nach § 2 Abs. 5 Satz 1 des Onlinezugangsgesetzes zu erfolgen. [3]Dabei muss der Nachweis der Identität der erklärenden Person im Nutzerkonto mindestens auf dem Sicherheitsniveau „substanziell“ im Sinne des Artikels 8 Abs. 2 Buchst. b der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 des Europäischen Parlamentes und Rates vom 23. Juli 2014 über elektronische Identifizierung und Vertrauensdienste für elektronische Transaktionen im Binnenmarkt und zur Aufhebung der Richtlinie 1999/93/EG (ABl. EU Nr. L 257 S. 73; 2015 Nr. L 23 S. 19; 2016 Nr. L 155 S. 44) erfolgen. [4]Jede in Verfahren nach Satz 1 übermittelte Bauvorlage muss von der für ihren Inhalt verantwortlichen Person oder Stelle mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen sein, soweit in diesem Gesetz oder in einer Verordnung aufgrund dieses Gesetzes nicht etwas anderes bestimmt ist. [5]Die qualifizierte elektronische Signatur ist nicht erforderlich, wenn 1. die Bauvorlage ein qualifiziertes elektronisches Siegel einer Behörde oder Stelle trägt oder 2. die für den Inhalt der Bauvorlage verantwortliche Person die Unterlagen nach	

Satz 1 über ein eigenes Nutzerkonto nach den Sätzen 2 und 3 übermittelt. [6]Die Bauaufsichtsbehörde kann der erklärenden Person für das Nachreichen von Bauvorlagen in Verfahren nach Satz 1 einen von den Anforderungen nach den Sätzen 2 und 3 abweichenden elektronischen Übermittlungsweg eröffnen.	
(2) [1]Die Bauaufsichtsbehörde lässt im Einzelfall zu, dass in Verfahren nach Absatz 1 Satz 1 die Erklärungen nach Absatz 1 Satz 1 Nrn. 1 bis 10 und die beizufügenden Bauvorlagen als Dokumente in Papierform übermittelt werden, wenn eine elektronische Übermittlung nach Absatz 1 nicht zumutbar ist. [2]Die Erklärungen müssen von der Person, die die jeweilige Erklärung abzugeben hat, unter Angabe des Tages unterschrieben sein, die Bauvorlagen von der Person, die für deren Inhalt jeweils verantwortlich ist. [3]§ 3 a Abs. 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG) in Verbindung mit § 1 Abs. 1 des Niedersächsischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (NVwVfG) findet keine Anwendung.	
(3) Elektronische Verwaltungsakte und Bestätigungen sind mit einer qualifizierten elektronischen Signatur oder einem qualifizierten elektronischen Siegel zu versehen.	
Zweiter Teil **Das Grundstück und seine Bebauung**	
§ 4 Zugänglichkeit des Baugrundstücks, Anordnung und Zugänglichkeit der baulichen Anlagen	
(1) Das Baugrundstück muss so an einer mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder einen solchen Zugang zu ihr haben, dass der von der baulichen Anlage ausgehende Zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sind.	
(2) [1]Ist das Baugrundstück nur über Flächen zugänglich, die nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind, so muss ihre Benutzung für diesen Zweck durch Baulast oder Miteigentum gesichert sein; bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 genügt eine Sicherung durch Grunddienstbarkeit. [2]Dies gilt nicht, wenn der erforderliche Zugang zu einem Grundstück über ein anderes Grundstück führt, das mit ihm zusammen nach § 2 Abs. 12 Satz 2 ein Baugrundstück bildet.	

(3) [1]Bauliche Anlagen müssen auf dem Baugrundstück so angeordnet sein, dass sie sicher zugänglich sind, das erforderliche Tageslicht erhalten und zweckentsprechend gelüftet werden können. [2]Für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte muss die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit gewährleistet sein.	
(4) [1]Eine bauliche Anlage darf nicht auf mehreren Baugrundstücken gelegen sein. [2]Dies gilt nicht für einen Überbau, der nach § 21a Abs. 1 des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes zu dulden ist.	
§ 5 Grenzabstände	§ 5 Grenzabstände
(1) [1]Gebäude müssen mit allen auf ihren Außenflächen oberhalb der Geländeoberfläche gelegenen Punkten von den Grenzen des Baugrundstücks Abstand halten. [2]Satz 1 gilt entsprechend für andere bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, und Terrassen, soweit sie jeweils höher als 1 m über der Geländeoberfläche sind. [3]Der Abstand ist zur nächsten Lotrechten über der Grenzlinie zu messen. [4]Er richtet sich jeweils nach der Höhe des Punktes über der Geländeoberfläche (H). [5]Der Abstand darf auf volle 10 cm abgerundet werden.	(1) [1]Gebäude müssen mit allen auf ihren Außenflächen oberhalb der Geländeoberfläche gelegenen Punkten von den Grenzen des Baugrundstücks Abstand halten. [2]Satz 1 gilt entsprechend für andere bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, und Terrassen, soweit sie jeweils höher als 1 m über der Geländeoberfläche sind. [3]Der Abstand ist zur nächsten Lotrechten über der Grenzlinie zu messen. [4]Er richtet sich jeweils nach der Höhe des Punktes über der Geländeoberfläche (H). [5]Der Abstand darf auf volle 10 cm abgerundet werden.
(2) [1]Der Abstand beträgt 0,5 H, mindestens jedoch 3 m. [2]In Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Gebieten, die nach ihrer baulichen Nutzung diesen Baugebieten entsprechen, beträgt der Abstand 0,25 H, mindestens jedoch 3 m. [3]Satz 2 gilt nicht für den Abstand von den Grenzen solcher Nachbargrundstücke, die ganz oder überwiegend außerhalb der genannten Gebiete liegen. [4]Der Abstand beträgt für Windenergieanlagen im Außenbereich oder in Sondergebieten für Windenergie 0,25 H, mindestens jedoch 3 m; dies gilt nicht für den Abstand von den Grenzen eines Nachbargrundstücks, das ganz oder teilweise in einem Bereich oder Gebiet liegt, in dem der Abstand größer sein muss.	(2) [1]Der Abstand beträgt ~~0,5~~ **0,4** H, mindestens jedoch 3 m. [2]**Abweichend von Satz 1 beträgt der Abstand** ~~In~~ **in** Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Gebieten, die nach ihrer baulichen Nutzung diesen Baugebieten entsprechen, ~~beträgt der Abstand 0,25~~ **0,2** H, mindestens jedoch 3 m. [3]Satz 2 gilt nicht ~~für den~~**, soweit auf dem Nachbargrundstück zu dem betroffenen Grenzabschnitt ein größerer** Abstand ~~von den Grenzen solcher Nachbargrundstücke, die ganz oder überwiegend außerhalb der genannten Gebiete liegen~~ **einzuhalten wäre**. [4]**Abweichend von Satz 1 beträgt** ~~Der~~ **der** Abstand ~~beträgt~~ für Windenergieanlagen im Außenbereich oder in Sondergebieten für Windenergie ~~0,25~~ **0,2** H**,** mindestens jedoch 3 m~~; dies gilt nicht für den Abstand von den Grenzen eines Nachbargrundstücks, das ganz oder teilweise in einem Bereich oder Gebiet liegt, in dem der Abstand größer sein muss~~. **[5]Satz 4 gilt nicht, soweit Windenergieanlagen auf dem Nachbargrundstück zu dem betroffenen Grenzabschnitt ein größerer Abstand einzuhalten hätten**.

(3) Der Abstand nach den Absätzen 1 und 2 darf unterschritten werden von 1. Dachüberständen und Gesimsen um nicht mehr als 0,50 m, 2. vor die Außenwand tretenden Gebäudeteilen, wie Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Terrassenüberdachungen und Balkonen, sowie Dachgauben, wenn die Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, um nicht mehr als 1,50 m, höchstens jedoch um ein Drittel, 3. Gebäudeteilen, die ausschließlich der Aufnahme von Aufzügen zur nachträglichen Herstellung der Barrierefreiheit einer vor dem 1. Januar 2019 rechtmäßig errichteten oder genehmigten baulichen Anlage oder eines Teils einer baulichen Anlage dienen und höchstens 2,50 m vor die Außenwand vortreten und von der Grenze des Baugrundstücks mindestens 1,50 m Abstand halten, und 4. Antennen einschließlich der Masten außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten sowie außerhalb von Gebieten, die nach ihrer baulichen Nutzung diesen Baugebieten entsprechen, um 0,1 H.	(3) Der Abstand nach den Absätzen 1 und 2 darf unterschritten werden von 1. Dachüberständen und Gesimsen um nicht mehr als 0,50 m, 2. vor die Außenwand tretenden Gebäudeteilen, wie Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Terrassenüberdachungen und Balkonen, sowie Dachgauben, wenn die Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, um nicht mehr als 1,50 m, höchstens jedoch um ein Drittel, 3. Gebäudeteilen, die ausschließlich der Aufnahme von Aufzügen zur nachträglichen Herstellung der Barrierefreiheit einer vor dem 1. Januar 2019 rechtmäßig errichteten oder genehmigten baulichen Anlage oder eines Teils einer baulichen Anlage dienen und höchstens 2,50 m vor die Außenwand vortreten und von der Grenze des Baugrundstücks mindestens 1,50 m Abstand halten, und 4. Antennen einschließlich der Masten außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten sowie außerhalb von Gebieten, die nach ihrer baulichen Nutzung diesen Baugebieten entsprechen, um 0,1 H.
(4) [1]Bei der Bemessung des erforderlichen Abstands bleiben folgende Gebäudeteile außer Betracht: 1. Schornsteine, wenn sie untergeordnet sind, Antennen, Geländer, Abgas- und Abluftleitungen, 2. Giebeldreiecke und entsprechende andere Giebelformen soweit sie, waagerecht gemessen, nicht mehr als 6 m breit sind. [2]Außer Betracht bleiben ferner 1. Außenwandbekleidungen, soweit sie den Abstand um nicht mehr als 0,25 m unterschreiten, und 2. Bedachungen, soweit sie um nicht mehr als 0,25 m angehoben werden, wenn der Abstand infolge einer Baumaßnahme zum Zweck des Wärmeschutzes oder der Energieeinsparung bei einem vorhandenen Gebäude unterschritten wird.	(4) [1]Bei der Bemessung des erforderlichen Abstands bleiben folgende Gebäudeteile außer Betracht: 1. Schornsteine, wenn sie untergeordnet sind, Antennen, Geländer, Abgas- und Abluftleitungen, 2. Giebeldreiecke und entsprechende andere Giebelformen soweit sie, waagerecht gemessen, nicht mehr als 6 m breit sind. [2]Außer Betracht bleiben ferner 1. Außenwandbekleidungen, soweit sie den Abstand um nicht mehr als ~~0,25~~ **0,40** m unterschreiten, und 2. Bedachungen, soweit sie um nicht mehr als ~~0,25~~ **0,35** m angehoben werden, wenn der Abstand infolge einer Baumaßnahme zum Zweck des Wärmeschutzes oder der Energieeinsparung bei einem vorhandenen Gebäude unterschritten wird.
(5) [1]Soweit ein Gebäude nach städtebaulichem Planungsrecht ohne Grenzabstand errichtet werden muss, ist Absatz 1 Satz 1 nicht anzuwenden. [2]Soweit ein Gebäude nach städtebaulichem Planungsrecht ohne Grenzabstand errichtet werden darf, ist es abweichend von Absatz 1 Satz 1 an der Grenze zulässig, wenn	(5) [1]Soweit ein Gebäude nach städtebaulichem Planungsrecht ohne Grenzabstand errichtet werden muss, ist Absatz 1 Satz 1 nicht anzuwenden. [2]Soweit ein Gebäude nach städtebaulichem Planungsrecht ohne Grenzabstand errichtet werden darf, ist es abweichend von Absatz 1 Satz 1 an der Grenze zulässig, wenn

durch Baulast gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück entsprechend an diese Grenze gebaut wird, oder wenn auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude ohne Abstand an der Grenze vorhanden ist und die neue Grenzbebauung der vorhandenen, auch in der Nutzung, entspricht.	durch Baulast gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück entsprechend an diese Grenze gebaut wird, oder wenn auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude ohne Abstand an der Grenze vorhanden ist und die neue Grenzbebauung der vorhandenen, auch in der Nutzung, entspricht.
(6) Erhebt sich über einen nach Absatz 5 an eine Grenze gebauten Gebäudeteil ein nicht an diese Grenze gebauter Gebäudeteil, so ist für dessen Abstand von dieser Grenze abweichend von Absatz 1 Satz 4 die Höhe des Punktes über der Oberfläche des niedrigeren Gebäudeteils an der Grenze maßgebend.	(6) Erhebt sich über einen nach Absatz 5 an eine Grenze gebauten Gebäudeteil ein nicht an diese Grenze gebauter Gebäudeteil, so ist für dessen Abstand von dieser Grenze abweichend von Absatz 1 Satz 4 die Höhe des Punktes über der Oberfläche des niedrigeren Gebäudeteils an der Grenze maßgebend.
(7) [1]Ist ein Gebäude nach Absatz 5 Satz 1 an eine Grenze gebaut, so sind nicht an diese Grenze gebaute Teile des Gebäudes, die unter Absatz 3 fallen, in beliebigem Abstand von dieser Grenze zulässig. [2]Ist ein Gebäude nach Absatz 5 Satz 2 an eine Grenze gebaut, so darf der nach Absatz 3 einzuhaltende Abstand der dort genannten Gebäudeteile von dieser Grenze weiter verringert werden, wenn der Nachbar zugestimmt hat. [3]Sind im Fall des Satzes 2 auf dem Nachbargrundstück entsprechende Gebäudeteile mit verringertem Abstand vorhanden, so darf der Abstand in gleichem Maß verringert werden.	(7) [1]Ist ein Gebäude nach Absatz 5 Satz 1 an eine Grenze gebaut, so sind nicht an diese Grenze gebaute Teile des Gebäudes, die unter Absatz 3 fallen, in beliebigem Abstand von dieser Grenze zulässig. [2]Ist ein Gebäude nach Absatz 5 Satz 2 an eine Grenze gebaut, so darf der nach Absatz 3 einzuhaltende Abstand der dort genannten Gebäudeteile von dieser Grenze weiter verringert werden, wenn der Nachbar zugestimmt hat. [3]Sind im Fall des Satzes 2 auf dem Nachbargrundstück entsprechende Gebäudeteile mit verringertem Abstand vorhanden, so darf der Abstand in gleichem Maß verringert werden.
(8) [1]Abstand brauchen nicht zu halten 1. Stützmauern, Aufschüttungen und Einfriedungen, auch wenn diese zugleich einem weiteren Zweck dienen, insbesondere der Nutzung als Solarenergieanlage, a) in Gewerbe- und Industriegebieten mit einer Höhe von nicht mehr als 3 m, jedoch von den Grenzen eines Nachbargrundstücks, das ganz oder teilweise außerhalb eines solchen Gebietes liegt, nur solche mit einer Höhe von nicht mehr als 2 m, und b) außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten mit einer Höhe von nicht mehr als 2 m, 2. Gebäude und Einfriedungen in Baugebieten, in denen nach dem Bebauungsplan nur Gebäude mit einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof zulässig sind, soweit sie nicht höher als 3,50 m sind. 3. Antennen einschließlich der Masten a) im Außenbereich und b) im Übrigen, wenn der Durchmesser der Masten nicht mehr als 1,50 m beträgt, jedoch nur solche mit einer Höhe von	(8) [1]Abstand brauchen nicht zu halten 1. Stützmauern, Aufschüttungen und Einfriedungen, auch wenn diese zugleich einem weiteren Zweck dienen, insbesondere der Nutzung als Solarenergieanlage, a) in Gewerbe- und Industriegebieten mit einer Höhe von nicht mehr als 3 m, jedoch von den Grenzen eines Nachbargrundstücks, das ganz oder teilweise außerhalb eines solchen Gebietes liegt, nur solche mit einer Höhe von nicht mehr als 2 m, und b) außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten mit einer Höhe von nicht mehr als 2 m, 2. Gebäude und Einfriedungen in Baugebieten, in denen nach dem Bebauungsplan nur Gebäude mit einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof zulässig sind, soweit sie nicht höher als 3,50 m sind. 3. Antennen einschließlich der Masten a) im Außenbereich und b) im Übrigen, wenn der Durchmesser der Masten nicht mehr als 1,50 m beträgt, jedoch nur solche mit einer Höhe von

aa) nicht mehr als 10 m bei Anlagen in reinen Wohngebieten sowie in einem 2,50 m tiefen Grenzbereich zu solchen Gebieten in Gebieten nach Doppelbuchstabe bb und bb) nicht mehr als 15 m bei Anlagen in sonstigen Gebieten.	aa) nicht mehr als 10 m bei Anlagen in reinen Wohngebieten sowie in einem 2,50 m tiefen Grenzbereich zu solchen Gebieten in Gebieten nach Doppelbuchstabe bb und bb) nicht mehr als 15 m bei Anlagen in sonstigen Gebieten.
[2]Satz 1 Nr. 3 Buchst. a gilt nicht für den Abstand von den Grenzen eines Nachbargrundstücks, das ganz oder teilweise nicht im Außenbereich liegt. [3]Die nach Satz 1 Nr. 3 Buchstabe b maßgebliche Höhe wird a) bei freistehenden Anlagen ab der Geländeoberfläche und b) bei Anlagen auf baulichen Anlagen gemessen ab dem Schnittpunkt der Anlage mit der Außenfläche der baulichen Anlage	[2]Satz 1 Nr. 3 Buchst. a gilt nicht für den Abstand von den Grenzen eines Nachbargrundstücks, das ganz oder teilweise nicht im Außenbereich liegt. [3]Die nach Satz 1 Nr. 3 Buchstabe b maßgebliche Höhe wird a) bei freistehenden Anlagen ab der Geländeoberfläche und b) bei Anlagen auf baulichen Anlagen gemessen ab dem Schnittpunkt der Anlage mit der Außenfläche der baulichen Anlage
gemessen. [4]Ohne Abstand oder mit einem bis auf 1 m verringerten Abstand von der Grenze sind zulässig	gemessen. [4]Ohne Abstand oder mit einem bis auf 1 m verringerten Abstand von der Grenze sind zulässig
1. Solarenergieanlagen, die nicht Teil eines Gebäudes sind, mit einer Höhe bis zu 3 m, 2. Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten, die allein oder mit darauf errichteten Solarenergieanlagen eine Höhe bis zu 3 m nicht überschreiten, 3. Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer Höhe bis zu 3 m und darauf errichteten Solarenergieanlagen mit einer Höhe bis zu 0,70 m, wenn der Abstand der Solarenergieanlagen von der Grenze mindestens 1 m beträgt, und 4. freistehende Wärmepumpen einschließlich ihrer Fundamente und Einhausungen mit einer Höhe bis zu 2 m, wenn a) die Abstände nach den Absätzen 1 bis 7 auf dem Baugrundstück anders nicht eingehalten werden können und b) auf den Nachbargrundstücken keine unzumutbaren Beeinträchtigungen, insbesondere aufgrund von Eisbildung, Geräuschen und Abluft entstehen.	1. Solarenergieanlagen, die nicht Teil eines Gebäudes sind, mit einer Höhe bis zu 3 m, 2. Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten, die allein oder mit darauf errichteten Solarenergieanlagen eine Höhe bis zu 3 m nicht überschreiten, 3. Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer Höhe bis zu 3 m und darauf errichteten Solarenergieanlagen mit einer Höhe bis zu 0,70 m, wenn der Abstand der Solarenergieanlagen von der Grenze mindestens 1 m beträgt, und 4. freistehende Wärmepumpen einschließlich ihrer Fundamente und Einhausungen mit einer Höhe bis zu 2 m, wenn a) die Abstände nach den Absätzen 1 bis 7 auf dem Baugrundstück anders nicht eingehalten werden können und b) auf den Nachbargrundstücken keine unzumutbaren Beeinträchtigungen, insbesondere aufgrund von Eisbildung, Geräuschen und Abluft entstehen.
[5]Bauliche Anlagen nach Satz 4 dürfen den Abstand nach Absatz 2 auf einer Gesamtlänge von 9 m je Grundstücksgrenze, auf einem Baugrundstück insgesamt jedoch nur auf einer Länge von 15 m unterschreiten; von den 9 m nach Halbsatz 1 dürfen Wärmepumpen den Abstand auf einer Gesamtlänge von 3 m unterschreiten. **[6]**Bei Anwendung der Sätze 4 und 5 sind nach Absatz 5 Satz 2 ohne Abstand an	**[5]**Bauliche Anlagen nach Satz 4 dürfen den Abstand nach Absatz 2 auf einer Gesamtlänge von 9 m je Grundstücksgrenze, auf einem Baugrundstück insgesamt jedoch nur auf einer Länge von 15 m unterschreiten; von den 9 m nach Halbsatz 1 dürfen Wärmepumpen den Abstand auf einer Gesamtlänge von 3 m unterschreiten. **[6]**Bei Anwendung der Sätze 4 und 5 sind nach Absatz 5 Satz 2 ohne Abstand an

eine Grenze gebaute Garagen und Gebäude der in Satz 4 Nrn. 2 und 3 genannten Art anzurechnen. [7]Bei Anwendung des Satzes 1 Nr. 2 gilt Absatz 2 Satz 3 entsprechend.	eine Grenze gebaute Garagen und Gebäude der in Satz 4 Nrn. 2 und 3 genannten Art anzurechnen. [7]Bei Anwendung des Satzes 1 Nr. 2 gilt Absatz 2 Satz 3 entsprechend.
(9) [1]Die nach den Absätzen 1 bis 8 und den §§ 6 und 7 maßgebliche Höhe der Geländeoberfläche ist die der gewachsenen Geländeoberfläche. [2]Eine Veränderung dieser Geländeoberfläche durch Abgrabung ist zu berücksichtigen, eine Veränderung durch Aufschüttung dagegen nur, wenn die Geländeoberfläche dadurch an die vorhandene oder genehmigte Geländeoberfläche des Nachbargrundstücks angeglichen wird. [3]Die Bauaufsichtsbehörde setzt die Höhe der Geländeoberfläche fest, soweit dies erforderlich ist. [4]Dabei kann sie unter Würdigung nachbarlicher Belange den Anschluss an die Verkehrsflächen und die Abwasserbeseitigungsanlagen sowie Aufschüttungen berücksichtigen, die wegen des vorhandenen Geländeverlaufs gerechtfertigt sind.	(9) [1]Die nach den Absätzen 1 bis 8 und den §§ 6 und 7 maßgebliche Höhe der Geländeoberfläche ist die der gewachsenen Geländeoberfläche. [2]Eine Veränderung dieser Geländeoberfläche durch Abgrabung ist zu berücksichtigen, eine Veränderung durch Aufschüttung dagegen nur, wenn die Geländeoberfläche dadurch an die vorhandene oder genehmigte Geländeoberfläche des Nachbargrundstücks angeglichen wird. [3]Die Bauaufsichtsbehörde setzt die Höhe der Geländeoberfläche fest, soweit dies erforderlich ist. [4]Dabei kann sie unter Würdigung nachbarlicher Belange den Anschluss an die Verkehrsflächen und die Abwasserbeseitigungsanlagen sowie Aufschüttungen berücksichtigen, die wegen des vorhandenen Geländeverlaufs gerechtfertigt sind.
(10) [1]Bei rechtmäßig bestehenden Gebäuden, die die Abstände nach den Absätzen 1 bis 8 nicht einhalten, bleiben Unterschreitungen dieser Abstände unbeachtlich bei 1. Änderungen innerhalb dieses Gebäudes, 2. der Änderung der Nutzung von Räumen und Gebäuden, 3. der Errichtung und der Änderung von Vor- und Anbauten, die für sich genommen den Grenzabstand einhalten, 4. der nachträglichen Errichtung von Dach- und Staffelgeschossen, wenn die Unterschreitung des Abstandes bei Berücksichtigung der zusätzlichen Geschosse nicht größer ist als die bisherige Unterschreitung, und 5. dem Ersatz von Dachräumen, Dach- oder Staffelgeschossen innerhalb der bisherigen Abmessungen. [2]Satz 1 gilt nicht für Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten.	(10) [1]Bei rechtmäßig bestehenden Gebäuden, die die Abstände nach den Absätzen 1 bis 8 nicht einhalten, bleiben Unterschreitungen dieser Abstände unbeachtlich bei 1. Änderungen innerhalb dieses Gebäudes, 2. der Änderung der Nutzung von Räumen und Gebäuden, 3. der Errichtung und der Änderung von Vor- und Anbauten, die für sich genommen den Grenzabstand einhalten, 4. der nachträglichen Errichtung von Dach- und Staffelgeschossen, wenn die Unterschreitung des Abstandes bei Berücksichtigung der zusätzlichen Geschosse nicht größer ist als die bisherige Unterschreitung, und 5. dem Ersatz von Dachräumen, Dach- oder Staffelgeschossen innerhalb der bisherigen Abmessungen. [2]Satz 1 gilt nicht für Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten.
§ 6 Hinzurechnung benachbarter Grundstücke	
(1) [1]Benachbarte Verkehrsflächen öffentlicher Straßen dürfen für die Bemessung des Grenzabstandes bis zu ihrer Mittellinie dem Baugrundstück zugerechnet werden, unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 auch über die Mittellinie hinaus. [2]Mit Zustimmung der Eigentümer dürfen öffentliche Grün- und Wasserflä-	

chen sowie Betriebsflächen öffentlicher Eisenbahnen und Straßenbahnen entsprechend Satz 1 zugerechnet werden.	
(2) Andere benachbarte Grundstücke dürfen für die Bemessung des Grenzabstandes dem Baugrundstück bis zu einer gedachten Grenze zugerechnet werden, wenn durch Baulast gesichert ist, dass auch bauliche Anlagen auf dem benachbarten Grundstück den vorgeschriebenen Abstand von dieser Grenze halten.	
§ 7 Abstände auf demselben Baugrundstück	
(1) [1]Zwischen Gebäuden auf demselben Baugrundstück, die nicht unmittelbar aneinander gebaut sind, muss ein Abstand gehalten werden, der so zu bemessen ist, als verliefe zwischen ihnen eine Grenze. [2]Satz 1 gilt entsprechend für andere bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, und Terrassen, soweit sie jeweils höher als 1 m über der Geländeoberfläche sind.	
(2) Der Abstand nach Absatz 1 darf, soweit hinsichtlich des Brandschutzes, des Tageslichts und der Lüftung keine Bedenken bestehen, unterschritten werden 1. auf einem Baugrundstück, das in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe- oder Industriegebiet liegt oder entsprechend genutzt werden darf, zwischen Gebäuden, die in den genannten Gebieten allgemein zulässig sind, 2. zwischen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäuden ohne Aufenthaltsräume, 3. von baulichen Anlagen nach § 5 Abs. 8 Satz 4.	
(3) [1]Wenn Teile desselben Gebäudes oder aneinander gebauter Gebäude auf demselben Baugrundstück einander in einem Winkel von weniger als 75 Grad zugekehrt sind, muss zwischen ihnen Abstand nach Absatz 1 gehalten werden. [2]Dies gilt nicht für Dachgauben, Balkone und sonstige geringfügig vor- oder zurücktretende Teile desselben Gebäudes. [3]Die Abstände nach Satz 1 dürfen unterschritten werden, soweit die Teile des Gebäudes keine Öffnungen zu Aufenthaltsräumen haben und der Brandschutz und eine ausreichende Belüftung gewährleistet sind.	
(4) Zwischen einander in einem Winkel von weniger als 120 Grad zugekehrten Fenstern von Aufenthaltsräumen eines Gebäudes oder anei-	

nander gebauter Gebäude auf demselben Baugrundstück muss ein Abstand von mindestens 6 m gehalten werden, wenn die Aufenthaltsräume dem Wohnen dienen und nicht zu derselben Wohnung gehören.	
(5) Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht für fliegende Bauten.	
§ 8 Grundstücksteilungen	
(1) Durch die Teilung eines Grundstücks, das bebaut ist oder dessen Bebauung genehmigt ist, dürfen keine Verhältnisse geschaffen werden, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen.	
(2) Soll bei einer Teilung eines Grundstücks nach Absatz 1 von Vorschriften dieses Gesetzes oder von aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften abgewichen werden, so ist § 66 entsprechend anzuwenden.	
§ 9 Nicht überbaute Flächen, Kinderspielplätze	§ 9 Nicht überbaute Flächen, Kinderspielplätze
(1) [1]Die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken sind so herzurichten und zu unterhalten, dass sie nicht verunstaltet wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. [2]Dies gilt auch für die nicht im Außenbereich gelegenen, nach öffentlichem Baurecht bebaubaren Grundstücke.	(1) [1]Die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken sind so herzurichten und zu unterhalten, dass sie nicht verunstaltet wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. [2]Dies gilt auch für die nicht im Außenbereich gelegenen, nach öffentlichem Baurecht bebaubaren Grundstücke.
(2) Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.	(2) Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
(3) [1]Wird ein Gebäude mit mehr als fünf Wohnungen errichtet, so ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck durch Baulast gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kinder im Alter bis zu sechs Jahren anzulegen. [2]Dies gilt nicht, wenn in unmittelbarer Nähe ein sonstiger für die Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird oder bereits vorhanden ist oder ein solcher Spielplatz wegen der Art und der Lage der Wohnungen nicht erforderlich ist. [3]Bei einem bestehenden Gebäude mit mehr als fünf Wohnungen kann die Herstellung eines Spielplatzes für Kinder im Alter bis zu sechs Jahren verlangt werden.	(3) [1]Wird ein Gebäude mit mehr als fünf Wohnungen errichtet, so ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck durch Baulast gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kinder im Alter bis zu sechs Jahren anzulegen. [2]Dies gilt nicht, wenn in unmittelbarer Nähe ein sonstiger für die Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird oder bereits vorhanden ist oder ein solcher Spielplatz wegen der Art und der Lage der Wohnungen nicht erforderlich ist. ~~[3]Bei einem bestehenden Gebäude mit mehr als fünf Wohnungen kann die Herstellung eines Spielplatzes für Kinder im Alter bis zu sechs Jahren verlangt werden.~~

(4) [1]Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen dürfen, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine Befestigung haben, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann. [2]Satz 1 gilt nicht, soweit die Flächen für das Warten von Kraftfahrzeugen oder ähnliche Arbeiten, die das Grundwasser verunreinigen können, genutzt werden.	(4) [1]Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen dürfen, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine Befestigung haben, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann. [2]Satz 1 gilt nicht, soweit die Flächen für das Warten von Kraftfahrzeugen oder ähnliche Arbeiten, die das Grundwasser verunreinigen können, genutzt werden.
Dritter Teil **Allgemeine Anforderungen an Baumaßnahmen und bauliche Anlagen**	
§ 10 Gestaltung baulicher Anlagen	
Bauliche Anlagen sind in der Form, im Maßstab, im Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, im Werkstoff einschließlich der Art seiner Verarbeitung und in der Farbe so durchzubilden, dass sie weder verunstaltet wirken noch das bestehende oder geplante Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild verunstalten.	
§ 11 Einrichtung der Baustelle	
(1) [1]Bei Baumaßnahmen müssen die Teile der Baustellen, auf denen unbeteiligte Personen gefährdet werden können, abgegrenzt oder durch Warnzeichen gekennzeichnet sein. [2]Soweit es aus Sicherheitsgründen erforderlich ist, müssen Baustellen ganz oder teilweise mit Bauzäunen abgegrenzt, mit Schutzvorrichtungen gegen herabfallende Gegenstände versehen und beleuchtet sein.	
(2) [1]Öffentliche Verkehrsflächen, Versorgungs-, Abwasserbeseitigungs-, Telekommunikations- und Rundfunkanlagen sowie Grundwassermessstellen, Grenz- und Vermessungsmale sind während der Bauausführung zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Sicherungsvorkehrungen zugänglich zu halten. [2]Bäume, Hecken und sonstige Bepflanzungen, die aufgrund anderer Rechtsvorschriften zu erhalten sind, müssen während der Bauausführung geschützt werden.	
(3) [1]Vor der Durchführung nicht verfahrensfreier Baumaßnahmen hat die Bauherrin oder der Bauherr auf dem Baugrundstück ein von der öffentlichen Verkehrsfläche (§ 4 Abs. 1) aus lesbares Schild dauerhaft anzubringen, das die	

Bezeichnung der Baumaßnahme und die Namen und Anschriften der Bauherrin oder des Bauherrn, der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers, der Bauleiterin oder des Bauleiters und der Unternehmerinnen und Unternehmer enthält (Bauschild). [2]Liegt das Baugrundstück nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche, so genügt es, wenn das Bauschild von dem Zugang zum Baugrundstück aus lesbar ist. [3]Unternehmerinnen und Unternehmer für geringfügige Bauarbeiten brauchen auf dem Bauschild nicht angegeben zu werden.	
§ 12 Standsicherheit	
(1) [1]Jede bauliche Anlage muss im Ganzen, in ihren einzelnen Teilen und für sich allein dem Zweck entsprechend dauerhaft standsicher sein. [2]Die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrundes der Nachbargrundstücke dürfen nicht gefährdet werden. [3]Die Sätze 1 und 2 gelten auch während der Baumaßnahme.	
(2) Gemeinsame Bauteile für mehrere bauliche Anlagen sind zulässig, wenn technisch gesichert ist, dass die gemeinsamen Bauteile beim Abbruch einer der baulichen Anlagen stehen bleiben können.	
§ 13 Schutz gegen schädliche Einflüsse	
[1]Bauliche Anlagen müssen so angeordnet, beschaffen und gebrauchstauglich sein, dass durch chemische, physikalische oder biologische Einflüsse, insbesondere Wasser, Feuchtigkeit, pflanzliche oder tierische Schädlinge, Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. [2]Das Baugrundstück muss für die bauliche Anlage entsprechend geeignet sein.	
§ 14 Brandschutz	
[1]Bauliche Anlagen müssen so errichtet, geändert und instand gehalten werden und so angeordnet, beschaffen und für ihre Benutzung geeignet sein, dass der Entstehung eines Brandes sowie der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. [2]Soweit die Mittel der Feuerwehr zur Ret-	

tung von Menschen nicht ausreichen, sind stattdessen geeignete bauliche Vorkehrungen zu treffen.	
§ 15 Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz	
(1) Bauliche Anlagen müssen einen für ihre Benutzung ausreichenden Schall- und Wärmeschutz bieten.	
(2) Von technischen Bauteilen und ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken wie von Anlagen für Wasserversorgung, Abwässer oder Abfallstoffe, von Heizungs- oder Lüftungsanlagen und von Aufzügen dürfen, auch für Nachbarn, keine Gefahren oder unzumutbare Belästigungen durch Geräusche, Erschütterungen oder Schwingungen ausgehen.	
§ 16 Verkehrssicherheit	
(1) Bauliche Anlagen sowie Verkehrsflächen in baulichen Anlagen und auf dem Baugrundstück müssen verkehrssicher sein.	
(2) Die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs darf durch bauliche Anlagen oder deren Nutzung nicht gefährdet werden.	
§ 16 a Bauarten	
(1) Bauarten dürfen nur angewendet werden, wenn bei ihrer Anwendung die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung während einer dem Zweck entsprechenden angemessenen Zeitdauer die Anforderungen dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften erfüllen und für ihren Anwendungszweck tauglich sind.	
(2) [1]Bauarten, die von Technischen Baubestimmungen nach § 83 Absatz 3 Nr. 2 oder Nr. 3 Buchst. a wesentlich abweichen oder für die es allgemein anerkannte Regeln der Technik nicht gibt , dürfen bei der Errichtung, Änderung und Instandhaltung baulicher Anlagen nur angewendet werden, wenn für sie 1. eine allgemeine Bauartgenehmigung durch das Deutsche Institut für Bautechnik oder 2. eine vorhabenbezogene Bauartgenehmigung durch die oberste Bauaufsichtsbehörde	

erteilt worden ist. [2]§ 18 Abs. 2 bis 7 gilt entsprechend.	
(3) [1]Anstelle einer allgemeinen Bauartgenehmigung nach Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 genügt ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis, wenn die Bauart nach allgemein anerkannten Prüfverfahren beurteilt werden kann. [2]Diese Bauarten werden mit der Angabe der maßgebenden technischen Regeln für diese Prüfverfahren in den Technischen Baubestimmungen nach § 83 bekannt gemacht. [3]§ 19 Abs. 2 gilt entsprechend.	
(4) Wenn Gefahren im Sinne des § 3 Abs. 1 nicht zu erwarten sind, kann die oberste Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall oder für genau begrenzte Fälle allgemein festlegen, dass eine Bauartgenehmigung nicht erforderlich ist.	
(5) [1]Bauarten bedürfen einer Bestätigung ihrer Übereinstimmung mit den Technischen Baubestimmungen nach § 83 Abs. 3, den allgemeinen Bauartgenehmigungen, den allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnissen für Bauarten oder den vorhabenbezogenen Bauartgenehmigungen; als Übereinstimmung gilt auch eine Abweichung, die nicht wesentlich ist. [2]§ 21 Abs. 2 gilt für den Anwender der Bauart entsprechend.	
(6) [1]Bei Bauarten, deren Anwendung in außergewöhnlichem Maß von der Sachkunde und Erfahrung der damit betrauten Personen oder von einer Ausstattung mit besonderen Vorrichtungen abhängt, kann in der Bauartgenehmigung oder durch Verordnung der obersten Bauaufsichtsbehörde vorgeschrieben werden, dass der Anwender über solche Fachkräfte und Vorrichtungen zu verfügen und den Nachweis hierüber gegenüber einer Prüfstelle nach § 24 Satz 1 Nr. 6 zu erbringen hat. [2]In der Verordnung können Mindestanforderungen an die Ausbildung, die durch Prüfung nachzuweisende Befähigung und die Ausbildungsstätten einschließlich der Anerkennungsvoraussetzungen gestellt werden.	
(7) Für Bauarten, die einer außergewöhnlichen Sorgfalt bei der Ausführung oder der Instandhaltung bedürfen, kann in der Bauartgenehmigung oder durch Verordnung der obersten Bauaufsichtsbehörde die Überwachung dieser Tätigkeiten durch eine Überwachungsstelle nach § 24 Satz 1 Nr. 5 vorgeschrieben werden.	

Vierter Teil **Bauprodukte**	
§ 16 b Allgemeine Anforderungen für die Verwendung von Bauprodukten	
(1) Bauprodukte dürfen nur verwendet werden, wenn bei ihrer Verwendung die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung während einer dem Zweck entsprechenden angemessenen Zeitdauer die Anforderungen dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften erfüllen und gebrauchstauglich sind.	
(2) Bauprodukte, die in Vorschriften eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Union oder eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum genannten technischen Anforderungen entsprechen, dürfen verwendet werden, wenn das geforderte Schutzniveau nach § 3 Abs. 1 gleichermaßen dauerhaft erreicht wird.	
§ 16 c Anforderungen für die Verwendung von CE-gekennzeichneten Bauprodukten	
[1]Ein Bauprodukt, das eine CE-Kennzeichnung trägt, darf verwendet werden, wenn die erklärten Leistungen den in diesem Gesetz oder in aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften festgelegten Anforderungen für diese Verwendung entsprechen. [2]Die §§ 17 bis 25 Abs. 1 gelten nicht für Bauprodukte, die die CE-Kennzeichnung aufgrund der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 tragen.	
§ 17 Verwendbarkeitsnachweis	
(1) Ein Verwendbarkeitsnachweis (§§ 18 bis 20) ist für ein Bauprodukt erforderlich, wenn	
1. es für das Bauprodukt keine Technische Baubestimmung und keine allgemein anerkannte Regel der Technik gibt,	
2. das Bauprodukt von einer Technischen Baubestimmungen (§ 83 Abs. 2 Nr. 3) wesentlich abweicht oder	
3. eine Verordnung nach § 82 Abs. 5 dies für das Bauprodukt vorsieht.	
(2) Ein Verwendbarkeitsnachweis ist nicht erforderlich für ein Bauprodukt,	

1. das von einer allgemein anerkannten Regel der Technik abweicht oder 2. das für die Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften nur eine untergeordnete Bedeutung hat.	
(3) Die Technischen Baubestimmungen nach § 83 enthalten eine nicht abschließende Liste von Bauprodukten, die keines Verwendbarkeitsnachweises nach Absatz 1 bedürfen.	
§ 18 Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung,	
(1) Das Deutsche Institut für Bautechnik erteilt unter den Voraussetzungen des § 17 Abs. 1 eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung für Bauprodukte, wenn ihre Verwendbarkeit im Sinne des § 16 b Abs. 1 nachgewiesen ist.	
(2) [1]Die zur Begründung des Antrags erforderlichen Unterlagen sind beizufügen. [2]Soweit erforderlich, sind Probestücke von der Antragstellerin oder dem Antragsteller zur Verfügung zu stellen oder durch Sachverständige, die das Deutsche Institut für Bautechnik bestimmen kann, zu entnehmen oder Probeausführungen unter Aufsicht der Sachverständigen herzustellen. [3]§ 69 Abs. 2 gilt entsprechend.	
(3) Das Deutsche Institut für Bautechnik kann für die Durchführung der Prüfung die sachverständige Stelle und für Probeausführungen die Ausführungsstelle und Ausführungszeit vorschreiben.	
(4) [1]Die allgemeine bauaufsichtliche Zulassung wird widerruflich und für eine bestimmte Frist erteilt, die in der Regel fünf Jahre beträgt. [2]Die Zulassung kann mit Nebenbestimmungen erteilt werden. [3]Die Befristung kann auf schriftlichen Antrag in der Regel um fünf Jahre verlängert werden; § 71 Abs. 1 Satz 4 gilt entsprechend.	
(5) Die Zulassung wird unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt.	
(6) Das Deutsche Institut für Bautechnik macht die von ihm erteilten allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen nach Gegenstand und wesentlichem Inhalt öffentlich bekannt.	
(7) Allgemeine bauaufsichtliche Zulassungen nach dem Recht anderer Länder gelten auch in Niedersachsen.	

§ 19 Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis	
(1) [1]Bauprodukte, die nach allgemein anerkannten Prüfverfahren beurteilt werden, bedürfen anstelle einer allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung nach § 18 nur eines allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses. [2]Die Bauprodukte, für die die Voraussetzungen des Satzes 1 vorliegen, werden mit der Angabe der für das jeweilige Prüfverfahren maßgebenden technischen Regeln in den Technischen Baubestimmungen nach § 83 bekannt gemacht.	
(2) [1]Ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis wird von einer Prüfstelle nach § 24 Satz 1 Nr. 1 für Bauprodukte nach Absatz 1 erteilt, wenn ihre Verwendbarkeit im Sinne des § 16 b Abs. 1 nachgewiesen ist. [2]§ 18 Abs. 2 und 4 bis 7 gilt entsprechend.	
§ 20 Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall	
[1]Mit Zustimmung der obersten Bauaufsichtsbehörde dürfen unter den Voraussetzungen des § 17 Abs. 1 im Einzelfall Bauprodukte verwendet werden, wenn ihre Verwendbarkeit im Sinne des § 16 b Abs. 1 nachgewiesen ist. [2]Wenn Gefahren im Sinne des § 3 Abs. 1 nicht zu erwarten sind, kann die oberste Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall erklären, dass ihre Zustimmung nicht erforderlich ist.	
§ 21 Übereinstimmungsbestätigung	
(1) Bauprodukte bedürfen einer Bestätigung ihrer Übereinstimmung mit den Technischen Baubestimmungen nach § 83 Abs. 2, den allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen, den allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnissen oder den Zustimmungen im Einzelfall; als Übereinstimmung gilt auch eine Abweichung, die nicht wesentlich ist.	
(2) Die Bestätigung der Übereinstimmung erfolgt durch eine Übereinstimmungserklärung des Herstellers (§ 22).	
(3) Die Übereinstimmungserklärung hat der Hersteller durch Kennzeichnung der Bauprodukte mit dem Übereinstimmungszeichen (Ü-Zeichen) unter Hinweis auf den Verwendungszweck abzugeben.	

(4) Das Ü-Zeichen ist auf dem Bauprodukt, auf einem Beipackzettel oder auf seiner Verpackung oder, wenn dies Schwierigkeiten bereitet, auf dem Lieferschein oder auf einer Anlage zum Lieferschein anzubringen.	
(5) Ü-Zeichen aus anderen Ländern und aus anderen Staaten gelten auch in Niedersachsen.	
§ 22 Übereinstimmungserklärung des Herstellers	
(1) Der Hersteller darf eine Übereinstimmungserklärung nur abgeben, wenn er durch werkseigene Produktionskontrolle sichergestellt hat, dass das von ihm hergestellte Bauprodukt den maßgebenden technischen Regeln, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht.	
(2) [1]In den Technischen Baubestimmungen nach § 83, in den allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen, in den allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnissen oder in den Zustimmungen im Einzelfall kann eine Prüfung der Bauprodukte durch eine Prüfstelle vor Abgabe der Übereinstimmungserklärung vorgeschrieben werden, wenn dies zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Herstellung erforderlich ist. [2]In diesen Fällen hat die Prüfstelle das Bauprodukt daraufhin zu überprüfen, ob es den maßgebenden technischen Regeln, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis, oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht.	
(3) [1]In den Technischen Baubestimmungen nach § 83, in den allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen, in allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnissen oder in den Zustimmungen im Einzelfall kann eine Zertifizierung nach § 23 vor Abgabe der Übereinstimmungserklärung vorgeschrieben werden, wenn dies zum Nachweis einer ordnungsgemäßen Herstellung eines Bauproduktes erforderlich ist. [2]Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann im Einzelfall die Verwendung eines Bauproduktes ohne Zertifizierung gestatten, wenn nachgewiesen ist, dass das Bauprodukt den maßgebenden technischen Regeln, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht.	
(4) Bauprodukte, die nicht in Serie hergestellt werden, bedürfen nur einer Übereinstimmungserklärung nach Absatz 1, sofern nichts anderes bestimmt ist.	

§ 23 Zertifizierung	
(1) Dem Hersteller ist ein Übereinstimmungszertifikat von einer Zertifizierungsstelle nach § 24 Satz 1 Nr. 3 zu erteilen, wenn das Bauprodukt	
1. den Technischen Baubestimmungen nach § 83 Abs. 3, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht und	
2. einer werkseigenen Produktionskontrolle sowie einer Fremdüberwachung nach Maßgabe des Absatzes 2 unterliegt.	
(2) [1]Die Fremdüberwachung ist von Überwachungsstellen nach § 24 Satz 1 Nr. 4 durchzuführen. [2]Im Rahmen der Fremdüberwachung ist regelmäßig zu überprüfen, ob das Bauprodukt den Technischen Baubestimmungen nach § 83 Abs. 2, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht.	
§ 24 Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen	
[1]Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann eine natürliche oder juristische Person oder eine Stelle als 1. Prüfstelle für die Erteilung allgemeiner bauaufsichtlicher Prüfzeugnisse (§ 19 Abs. 2), 2. Prüfstelle für die Überprüfung von Bauprodukten vor Abgabe der Übereinstimmungserklärung (§ 22 Abs. 2), 3. Zertifizierungsstelle (§ 23 Abs. 1), 4. Überwachungsstelle für die Fremdüberwachung (§ 23 Abs. 2), 5. Überwachungsstelle für die Überwachung nach § 16 a Abs. 7 und § 25 Abs. 2 oder 6. Prüfstelle für die Überprüfung nach § 16 a Abs. 6 und § 25 Abs. 1	
anerkennen, wenn sie oder die bei ihr Beschäftigten nach ihrer Ausbildung, Fachkenntnis, persönlichen Zuverlässigkeit, ihrer Unparteilichkeit und ihren fachlichen Leistungen die Gewähr dafür bieten, dass die Aufgaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechend wahrgenommen werden, und wenn sie über die erforderlichen Vorrichtungen verfügen. [2]Satz 1 ist entsprechend auf Behörden anzuwenden,	

wenn sie ausreichend mit geeigneten Fachkräften besetzt und mit den erforderlichen Vorrichtungen ausgestattet sind. [3]Die Anerkennung von Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen anderer Länder gilt auch in Niedersachsen.	
§ 25 Besondere Sachkunde- und Sorgfaltsanforderungen	
(1) [1]Bei Bauprodukten, deren Herstellung in außergewöhnlichem Maß von der Sachkunde und Erfahrung der damit betrauten Personen oder von einer Ausstattung mit besonderen Vorrichtungen abhängt, kann in der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, in der Zustimmung im Einzelfall oder durch Verordnung der obersten Bauaufsichtsbehörde vorgeschrieben werden, dass der Hersteller über die erforderlichen Fachkräfte und Vorrichtungen zu verfügen und den Nachweis hierüber gegenüber einer Prüfstelle nach § 24 Satz 1 Nr. 6 zu erbringen hat. [2]In der Verordnung können Mindestanforderungen an die Ausbildung, die durch Prüfung nachzuweisende Befähigung und die Ausbildungsstätten einschließlich der Anerkennungsvoraussetzungen gestellt werden.	
(2) Für Bauprodukte, die wegen ihrer besonderen Eigenschaften oder ihres besonderen Verwendungszwecks einer außergewöhnlichen Sorgfalt bei Einbau, Transport, Instandhaltung oder Reinigung bedürfen, kann in der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, in der Zustimmung im Einzelfall oder durch Verordnung der obersten Bauaufsichtsbehörde die Überwachung dieser Tätigkeiten durch eine Überwachungsstelle nach § 24 Satz 1 Nr. 5 vorgeschrieben werden, soweit diese Tätigkeiten nicht bereits durch die Verordnung (EU) Nr. 305/2011 erfasst sind.	
F ü n f t e r T e i l **Der Bau und seine Teile**	
§ 26 Brandverhalten von Baustoffen und Feuerwiderstandsfähigkeit von Bauteilen	
(1) [1]Baustoffe werden nach ihrem Brandverhalten unterschieden in nichtbrennbare und brennbare Baustoffe. [2]Brennbare Baustoffe werden unterschieden in schwerentflammbare und normalentflammbare Baustoffe. [3]Baustoffe, die nicht mindestens normalentflammbar sind (leichtentflammbare Baustoffe), dürfen nur ver-	

wendet werden, wenn sie durch die Art der Verarbeitung oder des Einbaus ausreichend gegen Entflammen geschützt sind.	
(2) [1]Bauteile werden nach ihrer Feuerwiderstandsfähigkeit unterschieden in 1. feuerbeständige Bauteile, 2. hochfeuerhemmende Bauteile und 3. feuerhemmende Bauteile. [2]Die Feuerwiderstandsfähigkeit bezieht sich bei tragenden und aussteifenden Bauteilen auf deren Standsicherheit im Brandfall, bei raumabschließenden Bauteilen auf deren Widerstand gegen eine Brandausbreitung. [3]Bauteile werden zusätzlich nach dem Brandverhalten der verwendeten Baustoffe unterschieden in 1. Bauteile aus nichtbrennbaren Baustoffen, 2. Bauteile, deren tragende und aussteifende Teile aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und die, wenn sie raumabschließende Bauteile sind, zusätzlich eine in Bauteilebene durchgehende Schicht aus nichtbrennbaren Baustoffen haben, 3. Bauteile, deren tragende und aussteifende Teile aus brennbaren Baustoffen bestehen und die Dämmstoffe aus nichtbrennbaren Baustoffen und allseitig eine brandschutztechnisch wirksame Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen (Brandschutzbekleidung) haben, und 4. Bauteile aus brennbaren Baustoffen.	
(3) [1]Soweit in diesem Gesetz oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes nichts anderes bestimmt ist, müssen in Bezug auf das Brandverhalten der verwendeten Baustoffe 1. Bauteile, die feuerbeständig sein müssen, mindestens Absatz 2 Satz 3 Nr. 2 und 2. Bauteile, die hochfeuerhemmend sein müssen, mindestens Absatz 2 Satz 3 Nr. 3 entsprechen. [2]Bauteile, die feuerbeständig oder hochfeuerhemmend sein müssen, dürfen abweichend von Satz 1 auch aus brennbaren Baustoffen bestehen, wenn die geforderte Feuerwiderstandsfähigkeit nachgewiesen ist und die Bauteile sowie ihre Anschlüsse ausreichend lang widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sind. [3]Satz 2 gilt nicht für Brandwände und für raumabschließende Wände notwendiger Treppenräume in Gebäuden der Gebäudeklasse 5.	

§ 27 Wände und Stützen	
(1) [1]Wände müssen die für ihre Standsicherheit und Belastung nötige Dicke, Festigkeit und Aussteifung haben und, soweit erforderlich, die bauliche Anlage aussteifen. [2]Sie müssen ausreichend sicher gegen Stoßkräfte sein.	
(2) Wände müssen gegen aufsteigende und gegen eindringende Feuchtigkeit hinreichend geschützt sein.	
(3) [1]Wände müssen, soweit es der Brandschutz unter Berücksichtigung ihrer Beschaffenheit, Anordnung und Funktion erfordert, nach ihrer Bauart und durch ihre Baustoffe widerstandsfähig gegen Feuer sein. [2]Dies gilt auch für Bekleidungen und Dämmschichten.	
(4) Tragende Wände und aussteifende Wände müssen im Brandfall ausreichend lang standsicher sein.	
(5) Für Stützen gelten die Absätze 1 bis 4 sinngemäß.	
§ 28 Außenwände	
(1) Außenwände müssen aus frostbeständigen und gegen Niederschläge widerstandsfähigen Baustoffen hergestellt oder mit einem Wetterschutz versehen sein.	
(2) Außenwände und Außenwandteile wie Brüstungen und Schürzen müssen so ausgebildet sein, dass eine Brandausbreitung auf und in diesen Bauteilen ausreichend lang begrenzt ist.	
§ 29 Trennwände	
Trennwände müssen, wenn sie raumabschließende Bauteile von Räumen oder Nutzungseinheiten sind, ausreichend lang widerstandsfähig gegen eine Brandausbreitung sein, soweit dies erforderlich ist, um der Brandausbreitung innerhalb von Geschossen entgegenzuwirken.	
§ 30 Brandwände	
[1]Brandwände müssen vorhanden sein, soweit dies, insbesondere bei geringen Gebäude- oder Grenzabständen**,** innerhalb ausgedehnter Gebäude oder bei baulichen Anlagen mit erhöhter	

Brandgefahr, erforderlich ist, um einer Brandausbreitung entgegenzuwirken. [2]Brandwände müssen als raumabschließende Bauteile zum Abschluss von Gebäuden oder zur Unterteilung von Gebäuden in Brandabschnitte so beschaffen und angeordnet sein, dass sie bei einem Brand ausreichend lang eine Brandausbreitung auf andere Gebäude oder Brandabschnitte verhindern.	
§ 31 Decken und Böden	
(1) Decken müssen den Belastungen sicher standhalten, die auftretenden Kräfte sicher auf ihre Auflager übertragen und, soweit erforderlich, die bauliche Anlage waagerecht aussteifen.	
(2) [1]Böden nicht unterkellerter Aufenthaltsräume oder anderer Räume, deren Benutzung durch Feuchtigkeit beeinträchtigt werden kann, müssen gegen aufsteigende Feuchtigkeit geschützt sein. [2]Decken unter Räumen, die der Feuchtigkeit erheblich ausgesetzt sind, insbesondere unter Waschküchen, Toiletten, Waschräumen und Loggien, müssen wasserundurchlässig sein.	
(3) [1]Decken müssen, soweit es der Brandschutz unter Berücksichtigung ihrer Beschaffenheit, Anordnung und Funktion erfordert, nach ihrer Bauart und in ihren Baustoffen widerstandsfähig gegen Feuer sein. [2]Sie müssen als tragende und raumabschließende Bauteile zwischen Geschossen im Brandfall ausreichend lang standsicher und widerstandsfähig gegen eine Brandausbreitung sein. [3]Satz 1 gilt auch für Bekleidungen und Dämmschichten.	
§ 32 Dächer	
(1) [1]Bedachungen müssen gegen Flugfeuer und strahlende Wärme von außen ausreichend lang widerstandsfähig sein, soweit der Brandschutz nicht auf andere Weise gesichert ist. [2]Das Tragwerk der Dächer einschließlich des Trägers der Dachhaut muss, soweit es der Brandschutz erfordert, ausreichend lang widerstandsfähig gegen Feuer sein. [3]Die Dachhaut muss gegen die Einflüsse der Witterung genügend beständig sein.	
(2) Soweit es die Verkehrssicherheit erfordert, müssen Dächer mit Schutzvorrichtungen gegen das Herabfallen von Schnee und Eis versehen sein.	

(3) Dachüberstände, Dachgesimse, Dachaufbauten, Solarenergieanlagen, lichtdurchlässige Bedachungen, Lichtkuppeln und Oberlichte müssen so angeordnet und hergestellt sein, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile oder Nachbargebäude übertragen werden kann.	
(4) Für vom Dach aus vorzunehmende Arbeiten sind sicher benutzbare Vorrichtungen anzubringen.	
§ 32 a Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern	*[Änderung vom 12. Dezember 2023 mit NKlimaG als neue Fassung* , s. Artikel 4 des Gesetz vom 12. Dezember 2023, Nds. GVBl. S. 289, ***Inkrafttreten ab dem 1. Januar 2025]*** § 32 a Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern
(1) [1]Bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten. [2]Satz 1 gilt, wenn für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 1. bei Gebäuden, die überwiegend gewerblich genutzt werden, nach dem 31. Dezember 2022, 2. bei Wohngebäuden nach dem 31. Dezember 2024 und 3. bei Gebäuden, die nicht unter die Nummern 1 und 2 fallen, nach dem 31. Dezember 2023 übermittelt wird. [3]Bei der Errichtung von Wohngebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen und bei denen für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2022 übermittelt wird, ist die Tragkonstruktion des Gebäudes so zu bemessen, dass auf allen Dachflächen Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung errichtet werden können; wird der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2024 übermittelt, so gilt nur Satz 1.	(1) Bei der Errichtung eines Gebäudes mit einer Dachfläche von mindestens 50 m² sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten.
	(2) Wird ein bestehendes Gebäude geändert durch 1. eine Aufstockung, 2. einen Anbau oder 3. eine Erneuerung der Dachhaut bis zur wasserführenden Schicht,

	so sind, wenn eine dabei neu errichtete oder erneuerte Dachfläche mindestens 50 m [2] beträgt, mindestens 50 Prozent dieser Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten.
	(3) [1]Wird ein offener Parkplatz oder ein offenes Parkdeck mit mehr als 25 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge errichtet, so ist über der Einstellplatzfläche eine Solarenergieanlage zur Stromerzeugung zu installieren. [2]Dieselbe Pflicht besteht auch, wenn mindestens 50 Prozent der vorhandenen Fläche eines offenen Parkplatzes in seinen Abmessungen oder Fahrbahnkonstruktionen wesentlich geändert oder erneuert werden. [3]Ausgenommen von den Pflichten nach den Sätzen 1 und 2 sind Parkplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet und die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind. [4]Die Pflichten nach den Sätzen 1 und 2 gelten auch, wenn der Parkplatz oder das Parkdeck von mehreren Nutzungseinheiten auch in unterschiedlichen Gebäuden genutzt wird.
(2) Die Pflichten nach Absatz 1 Sätze 1 und 3 entfallen, 1. wenn ihre Erfüllung im Einzelfall a) anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, b) technisch unmöglich ist, c) wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder 2. soweit auf der Dachfläche Solarenergieanlagen zur Erzeugung thermischer Energie errichtet sind.	(4) [1]Die Pflichten nach den Absätzen 1 bis 3 entfallen, soweit ihre Erfüllung im Einzelfall 1. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, 2. technisch unmöglich ist, 3. wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder 4. auf der Dachfläche Solarenergieanlagen zur Erzeugung thermischer Energie errichtet werden sollen oder worden sind. [2]Die Pflichten nach Absatz 2 Nr. 3 und Absatz 3 Satz 2 entfallen auch, wenn die Baumaßnahme aufgrund besonderer äußerer Umstände, insbesondere zur Behebung unvorhergesehener Schäden durch Unwetterereignisse, zwingend erforderlich ist.
(3) [1]Bei Errichtung eines offenen Parkplatzes oder Parkdecks mit mehr als 50 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge ist über der für eine solche Nutzung geeigneten Einstellplatzfläche eine Solarenergieanlage zur Stromerzeugung zu installieren. [2]Ausgenommen von der Verpflichtung sind Parkplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet sind und die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind; Absatz 2 Nr. 1 gilt entsprechend. [3]Satz 1 gilt, wenn für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2022 übermittelt wird.	~~(3) [1]Bei Errichtung eines offenen Parkplatzes oder Parkdecks mit mehr als 50 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge ist über der für eine solche Nutzung geeigneten Einstellplatzfläche eine Solarenergieanlage zur Stromerzeugung zu installieren. [2]Ausgenommen von der Verpflichtung sind Parkplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet sind und die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind; Absatz 2 Nr. 1 gilt entsprechend. [3]Satz 1 gilt, wenn für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2022 übermittelt wird.~~

§ 33 Rettungswege	§ 33 Rettungswege
(1) [1]Für jede Nutzungseinheit mit mindestens einem Aufenthaltsraum müssen in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein. [2]Die Rettungswege dürfen innerhalb des Geschosses über denselben notwendigen Flur (§ 36) führen.	(1) [1]Für jede Nutzungseinheit mit mindestens einem Aufenthaltsraum müssen in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein. [2]Die Rettungswege dürfen innerhalb des Geschosses über denselben notwendigen Flur (§ 36) führen.
(2) [1]Der erste Rettungsweg für eine Nutzungseinheit nach Absatz 1 Satz 1, die nicht zu ebener Erde liegt, muss über eine notwendige Treppe (§ 34 Abs. 1 Satz 2) führen. [2]Der zweite Rettungsweg kann über eine weitere notwendige Treppe oder eine mit den Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit führen. [3]Ein zweiter Rettungsweg über eine von der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit ist geeignet, wenn Bedenken in Bezug auf die Eignung des Rettungsweges für die Rettung der Menschen nicht bestehen; für ein Geschoss einer Nutzungseinheit nach Satz 1, ausgenommen Geschosse von Wohnungen, das für die Nutzung durch mehr als 10 Personen bestimmt ist, ist die Eignung des Rettungsweges zu prüfen. [4]Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren und durch besondere Vorkehrungen gegen Feuer und Rauch geschützten Treppenraum möglich ist.	(2) [1]Der erste Rettungsweg für eine Nutzungseinheit nach Absatz 1 Satz 1, die nicht zu ebener Erde liegt, muss über eine notwendige Treppe (§ 34 Abs. 1 Satz 2) führen. [2]Der zweite Rettungsweg kann über eine weitere notwendige Treppe oder eine mit den Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit führen. ~~[3]Ein zweiter Rettungsweg über eine von der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit ist geeignet, wenn Bedenken in Bezug auf die Eignung des Rettungsweges für die Rettung der Menschen nicht bestehen; für ein Geschoss einer Nutzungseinheit nach Satz 1, ausgenommen Geschosse von Wohnungen, das für die Nutzung durch mehr als 10 Personen bestimmt ist, ist die Eignung des Rettungsweges zu prüfen.~~ **[3]Der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr ist nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen; ist die bauliche Anlage, in der sich die Nutzungseinheit befindet, kein Sonderbau und hat die Nutzungseinheit kein Geschoss, das für die Nutzung durch mehr als 30 Personen bestimmt ist, so ist davon auszugehen, dass keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.** [4]Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung **1.** über einen sicher erreichbaren und durch besondere Vorkehrungen gegen Feuer und Rauch geschützten Treppenraum **oder** **2. für eingeschossige, zu ebener Erde liegende Nutzungseinheiten über einen unmittelbaren Ausgang ins Freie** möglich ist.
§ 34 Treppen	
(1) [1]Räume in Gebäuden müssen, soweit sie nicht zu ebener Erde liegen, über Treppen zugänglich sein. [2]Treppen müssen in solcher Zahl vorhanden und so angeordnet und ausgebildet sein, dass sie für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen und die erforderlichen Rettungswege bieten (notwendige Treppen). [3]Statt	

notwendiger Treppen sind Rampen mit flacher Neigung zulässig.	
(2) [1]Einschiebbare Treppen und Rolltreppen sind als notwendige Treppen unzulässig. [2]Einschiebbare Treppen und Leitern sind zulässig als Zugang 1. zu einem Dachraum ohne Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2, 2. zu einem anderen Raum, der kein Aufenthaltsraum ist, wenn hinsichtlich des Brandschutzes und der Art seiner Benutzung keine Bedenken bestehen.	
(3) [1]Treppen müssen mindestens einen Handlauf haben. [2]Notwendige Treppen müssen beiderseits Handläufe haben. [3]Die Handläufe müssen fest und griffsicher sein. [4]Satz 2 gilt nicht, wenn Menschen mit Behinderungen und alte Menschen die Treppe nicht zu benutzen brauchen, und nicht für Treppen von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 sowie in Wohnungen.	
§ 35 Notwendige Treppenräume	
(1) [1]Jede notwendige Treppe muss zur Sicherstellung der Rettungswege aus den Geschossen ins Freie in einem eigenen, durchgehenden Treppenraum liegen (notwendiger Treppenraum). [2]Notwendige Treppenräume müssen so angeordnet und ausgebildet sein, dass die Nutzung der notwendigen Treppen im Brandfall ausreichend lang möglich ist. [3]Sind mehrere notwendige Treppenräume erforderlich, so müssen sie so verteilt sein, dass sie möglichst entgegengesetzte Fluchtrichtungen bieten und die Rettungswege möglichst kurz sind.	
(2) Notwendige Treppen sind ohne eigenen Treppenraum zulässig 1. in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2, 2. für die Verbindung von höchstens zwei Geschossen innerhalb derselben Nutzungseinheit von insgesamt nicht mehr als 200 m² Grundfläche, wenn in jedem Geschoss ein anderer Rettungsweg erreicht werden kann, 3. als Außentreppe, wenn ihre Nutzung auch im Brandfall ausreichend sicher ist.	
(3) [1]Jeder notwendige Treppenraum muss einen unmittelbaren Ausgang ins Freie haben. [2]Ein mittelbarer Ausgang ist zulässig, wenn der	

zwischen dem notwendigen Treppenraum und dem Ausgang ins Freie liegende Raum	
1. dem Verkehr dient, 2. mindestens so breit ist wie der breiteste Treppenlauf des Treppenraums, 3. Wände hat, die die Anforderungen an die Wände des Treppenraums erfüllen, 4. zu anderen Räumen, ausgenommen notwendige Flure, keine Öffnungen hat und 5. zu notwendigen Fluren nur Öffnungen mit rauchdichten und selbstschließenden Abschlüssen hat.	
(4) Notwendige Treppenräume müssen zu belüften und zu beleuchten sein und zur Rauchableitung ausreichende Fenster oder sonstige Öffnungen haben.	
§ 36 Notwendige Flure, Ausgänge	
Flure und Gänge, über die Rettungswege aus Aufenthaltsräumen oder aus Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen zu Ausgängen in notwendige Treppenräume oder, wenn ein Treppenraum nicht erforderlich ist, zu notwendigen Treppen oder ins Freie führen (notwendige Flure), sowie Ausgänge müssen in solcher Zahl vorhanden und so angeordnet und ausgebildet sein, dass sie für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen und ihre Nutzung im Brandfall ausreichend lang möglich ist.	
§ 37 Fenster, Türen und sonstige Öffnungen	
(1) [1]Fenster und Fenstertüren müssen gefahrlos gereinigt werden können. [2]Fenster, die dem Lüften dienen, müssen gefahrlos zu öffnen sein.	
(2) Für größere Glasflächen müssen, soweit erforderlich, Schutzmaßnahmen zur Sicherung des Verkehrs vorhanden sein.	
(3) An Fenster und Türen, die bei Gefahr der Rettung von Menschen dienen, können wegen des Brandschutzes besondere Anforderungen gestellt werden.	
(4) [1]Jedes Kellergeschoss ohne Fenster, die geöffnet werden können, muss mindestens eine Öffnung ins Freie haben, um eine Rauchableitung zu ermöglichen. [2]Gemeinsame Licht- oder Luftschächte für übereinander liegende Kellergeschosse sind unzulässig.	

§ 38 Aufzüge	§ 38 Aufzüge
(1) [1]Aufzüge müssen betriebssicher und brandsicher sein. [2]Aufzüge im Innern von Gebäuden müssen eigene Fahrschächte haben, wenn dies erforderlich ist, um eine Brandausbreitung in andere Geschosse ausreichend lang zu verhindern.	(1) [1]Aufzüge müssen betriebssicher und brandsicher sein. [2]Aufzüge im Innern von Gebäuden müssen eigene Fahrschächte haben, wenn dies erforderlich ist, um eine Brandausbreitung in andere Geschosse ausreichend lang zu verhindern.
(2) [1]Gebäude mit Aufenthaltsräumen, deren Fußboden mehr als 12,25 m über der Eingangsebene liegt, müssen Aufzüge in ausreichender Zahl und Anordnung haben. [2]Satz 1 gilt nicht für Gebäude, die am 31. Dezember 1992 errichtet oder genehmigt waren, wenn 1. die Nutzung oberster Geschosse geändert wird oder 2. nachträglich nicht mehr als zwei weitere Geschosse errichtet werden und diese Geschosse danach zu Wohnzwecken genutzt werden.	(2) [1]Gebäude mit Aufenthaltsräumen, deren Fußboden mehr als 12,25 m über der Eingangsebene liegt, müssen Aufzüge in ausreichender Zahl und Anordnung haben. [2]Satz 1 gilt nicht für Gebäude, die am 31. Dezember ~~1992~~ **2023** errichtet oder genehmigt waren, wenn 1. die Nutzung oberster Geschosse geändert wird oder 2. nachträglich nicht mehr als zwei weitere Geschosse errichtet werden und diese Geschosse danach zu Wohnzwecken genutzt werden.
(3) [1]In den Fällen des Absatzes 2 Satz 1 muss mindestens ein Aufzug Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben. [2]Dieser Aufzug muss von allen Wohnungen in dem Gebäude und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus stufenlos erreichbar sein.	(3) [1]In den Fällen des Absatzes 2 Satz 1 muss mindestens ein Aufzug Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben. [2]Dieser Aufzug muss von allen Wohnungen in dem Gebäude und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus stufenlos erreichbar sein.
§ 39 Lüftungsanlagen, Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle	
(1) [1]Lüftungsanlagen müssen betriebssicher und brandsicher sein. [2]Sie dürfen den ordnungsgemäßen Betrieb von Feuerungsanlagen nicht beeinträchtigen und müssen so angeordnet und ausgebildet sein, dass sie Gerüche und Staub nicht in andere Räume übertragen.	
(2) Lüftungsanlagen müssen, soweit es der Brandschutz erfordert, so angeordnet und ausgebildet sein, dass Feuer und Rauch ausreichend lang nicht in andere Räume übertragen werden können.	
(3) [1]Leitungsanlagen sind in notwendigen Treppenräumen, in Räumen nach § 35 Abs. 3 Satz 3 und in notwendigen Fluren nur zulässig, wenn die Nutzung dieser Treppenräume, Räume und Flure als Rettungsweg im Brandfall ausreichend lang möglich ist. [2]Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 gelten für Leitungsanlagen entsprechend.	

(4) Für Installationsschächte und -kanäle, raumlufttechnische Anlagen und Warmluftheizungen gelten die Absätze 1 und 2 entsprechend.	
§ 40 Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Energieerzeugung, Brennstoffversorgungsanlagen und Brennstofflagerung	§ 40 Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Energieerzeugung~~, Brennstoffversorgungsanlagen und Brennstofflagerung~~ **und Energiebereitstellung**
(1) Feuerstätten und Abgasanlagen wie Schornsteine, Abgasleitungen und Verbindungsstücke (Feuerungsanlagen) müssen betriebssicher und brandsicher sein.	(1) Feuerstätten und Abgasanlagen wie Schornsteine, Abgasleitungen und Verbindungsstücke (Feuerungsanlagen) müssen betriebssicher und brandsicher sein.
(2) Feuerstätten dürfen in Räumen nur aufgestellt werden, wenn nach der Art der Feuerstätte und nach Lage, Größe, baulicher Beschaffenheit und Nutzung des Raumes Gefahren nicht entstehen.	(2) Feuerstätten dürfen in Räumen nur aufgestellt werden, wenn nach der Art der Feuerstätte und nach Lage, Größe, baulicher Beschaffenheit und Nutzung des Raumes Gefahren nicht entstehen.
(3) [1]Die Abgase der Feuerstätten sind, soweit dies erforderlich ist, durch Abgasanlagen abzuleiten, sodass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. [2]Abgasanlagen müssen in solcher Zahl und Lage vorhanden und so beschaffen sein, dass alle Feuerstätten des Gebäudes ordnungsgemäß betrieben werden können. [3]Die Abgasanlagen müssen leicht und sicher zu reinigen sein.	(3) [1]Die Abgase der Feuerstätten sind, soweit dies erforderlich ist, durch Abgasanlagen abzuleiten, sodass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. [2]Abgasanlagen müssen in solcher Zahl und Lage vorhanden und so beschaffen sein, dass alle Feuerstätten des Gebäudes ordnungsgemäß betrieben werden können. [3]Die Abgasanlagen müssen leicht und sicher zu reinigen sein.
(4) [1]Behälter und Rohrleitungen für brennbare Gase oder Flüssigkeiten müssen betriebssicher und brandsicher sein. [2]Behälter nach Satz 1 sind so aufzustellen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. [3]Satz 2 gilt für das Lagern von festen Brennstoffen entsprechend.	(4) [1]Behälter und Rohrleitungen für brennbare Gase oder Flüssigkeiten müssen betriebssicher und brandsicher sein. [2]Behälter nach Satz 1 sind so aufzustellen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. [3]Satz 2 gilt für das Lagern von festen Brennstoffen entsprechend.
(5) Für die Aufstellung von ortsfesten Verbrennungsmotoren, Blockheizkraftwerken, Brennstoffzellen und Verdichtern sowie die Ableitung ihrer Verbrennungsgase gelten die Absätze 1 bis 3 entsprechend.	(5) Für ~~**die Aufstellung von**~~ ortsfeste~~**n**~~ Verbrennungsmotoren, Blockheizkraftwerke~~**n**~~, Brennstoffzellen ~~**und,**~~ Verdichter~~**n und Wasserstoff-Elektrolyseure**~~ sowie die Ableitung ihrer ~~Verbrennungsgase~~ **Prozessgase** gelten die Absätze 1 bis 3 entsprechend.
(6) Feuerungsanlagen, ortsfeste Verbrennungsmotoren und Blockheizkraftwerke dürfen, auch wenn sie geändert worden sind, erst in Betrieb genommen werden, wenn die bevollmächtigte Bezirksschornsteinfegerin oder der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger ihre sichere Benutzbarkeit sowie die Tauglichkeit und sichere Benutzbarkeit der zugehörigen Schornsteine und Leitungen zur Abführung der Abgase oder Verbrennungsgase geprüft und bescheinigt hat.	(6) Feuerungsanlagen, ortsfeste Verbrennungsmotoren und Blockheizkraftwerke dürfen, auch wenn sie geändert worden sind, erst in Betrieb genommen werden, wenn die bevollmächtigte Bezirksschornsteinfegerin oder der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger ihre sichere Benutzbarkeit sowie die Tauglichkeit und sichere Benutzbarkeit der zugehörigen Schornsteine und Leitungen zur Abführung der Abgase oder Verbrennungsgase geprüft und bescheinigt hat.

§ 41 Anlagen zur Wasserversorgung, für Abwässer und Abfälle	
(1) [1]Gebäude mit Aufenthaltsräumen müssen, soweit es ihre Benutzung erfordert, eine Versorgung mit Trinkwasser haben, die dauernd gesichert ist. [2]Zur Brandbekämpfung muss eine ausreichende Wassermenge in einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise zur Verfügung stehen.	
(2) [1]Bei baulichen Anlagen müssen die einwandfreie Beseitigung der Abwässer und die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle dauernd gesichert sein. [2]Das gilt auch für den Verbleib von Exkrementen und Urin, jeweils auch mit Einstreu, aus der Haltung von Nutztieren sowie für Gärreste. [3]Die Bauaufsichtsbehörde darf personenbezogene Daten an die für die Überwachung der Einhaltung der düngerechtlichen Vorschriften zuständigen Behörden übermitteln, soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben der für die Überwachung der Einhaltung der düngerechtlichen Vorschriften zuständigen Behörde, insbesondere zur Überprüfung des ordnungsgemäßen Verbleibs der in Satz 2 genannten Stoffe nach den düngerechtlichen Vorschriften erforderlich ist. [4]Die Bauaufsichtsbehörde darf die für die Überwachung der Einhaltung der düngerechtlichen Vorschriften zuständigen Behörden um die Übermittlung personenbezogener Daten ersuchen und die ihr daraufhin übermittelten personenbezogenen Daten verarbeiten, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlich ist. [5]Die nach Landesrecht für die Überwachung der Einhaltung der düngerechtlichen Vorschriften zuständigen Behörden übermitteln der Bauaufsichtsbehörde auf ein Ersuchen nach Satz 4 personenbezogene Daten, die sie im Rahmen der Überwachung gewonnen haben, soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde erforderlich ist.	
(3) [1]Jede Wohnung muss einen eigenen Wasserzähler haben. [2]Dies gilt nicht bei Nutzungsänderungen, wenn die Anforderung nach Satz 1 nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden kann.	
§ 42 Blitzschutzanlagen	
Bauliche Anlagen, bei denen nach Lage, Bauart oder Benutzung Blitzschlag leicht eintreten oder zu schweren Folgen führen kann, müssen mit dauernd wirksamen Blitzschutzanlagen versehen sein.	

Sechster Teil **Nutzungsbedingte Anforderungen an bauliche Anlagen**	
§ 43 Aufenthaltsräume	
(1) [1]Aufenthaltsräume müssen eine für ihre Benutzung ausreichende Grundfläche und eine lichte Höhe von mindestens 2,40 m über mindestens zwei Dritteln ihrer Grundfläche haben. [2]Bei der Bemessung der Grundfläche nach Satz 1 bleiben Raumteile mit einer lichten Höhe bis 1,50 m außer Betracht.	
(2) [1]Für Aufenthaltsräume, die im obersten Geschoss im Dachraum liegen, genügt eine lichte Höhe von 2,20 m über mindestens der Hälfte ihrer Grundfläche. [2]Absatz 1 Satz 2 und § 2 Abs. 7 Satz 4 gelten entsprechend. [3]Die Sätze 1 und 2 gelten auch für Aufenthaltsräume, deren Grundfläche überwiegend unter Dachschrägen liegt.	
(3) Aufenthaltsräume müssen unmittelbar ins Freie führende Fenster von solcher Zahl, Größe und Beschaffenheit haben, dass die Räume das erforderliche Tageslicht erhalten und zweckentsprechend gelüftet werden können (notwendige Fenster).	
(4) Räume in Kellergeschossen sind als Aufenthaltsräume nur zulässig, wenn das Gelände vor den notwendigen Fenstern der Räume in einer für gesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse ausreichenden Entfernung und Breite nicht mehr als 70 cm über deren Fußboden liegt.	
(5) [1]Aufenthaltsräume, die nicht dem Wohnen dienen, brauchen die Anforderungen der Absätze 3 und 4 nicht zu erfüllen, soweit durch besondere Maßnahmen oder Einrichtungen sichergestellt wird, dass den Anforderungen des § 3 entsprochen wird und die Rettung von Menschen möglich ist.	
§ 44 Wohnungen	§ 44 Wohnungen
(1) [1]Jede Wohnung muss von anderen Wohnungen oder anderen Räumen baulich abgeschlossen sein und einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien oder von einem Treppenraum, Flur oder Vorraum haben. [2]Satz 1 gilt nicht für Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen. [3]Werden Wohnungen geteilt, so müssen die Anforderungen nach Satz 1 nicht erfüllt werden, wenn unzumutbare	(1) [1]Jede Wohnung muss von anderen Wohnungen oder anderen Räumen baulich abgeschlossen sein und einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien oder von einem Treppenraum, Flur oder Vorraum haben. [2]Satz 1 gilt nicht für Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen. [3]Werden Wohnungen geteilt, so müssen die Anforderungen nach Satz 1 nicht erfüllt werden, wenn unzumutbare

Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Benutzerinnen und Benutzer der Wohnungen nicht entstehen.	Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Benutzerinnen und Benutzer der Wohnungen nicht entstehen.
(2) [1]In Gebäuden, die nicht nur dem Wohnen dienen, müssen Wohnungen einen eigenen Zugang haben. [2]Gemeinsame Zugänge sind zulässig, wenn Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Benutzerinnen und Benutzer der Wohnungen nicht entstehen.	(2) [1]In Gebäuden, die nicht nur dem Wohnen dienen, müssen Wohnungen einen eigenen Zugang haben. [2]Gemeinsame Zugänge sind zulässig, wenn Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Benutzerinnen und Benutzer der Wohnungen nicht entstehen.
(3) [1]Jede Wohnung muss eine Küche oder Kochnische haben. [2]Küchen und Kochnischen sind ohne Fenster zulässig, wenn sie wirksam gelüftet werden können.	(3) [1]Jede Wohnung muss eine Küche oder Kochnische haben. [2]Küchen und Kochnischen sind ohne Fenster zulässig, wenn sie wirksam gelüftet werden können.
(4) In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen oder auf dem Baugrundstück solcher Gebäude muss 1. leicht erreichbarer und gut zugänglicher Abstellraum für Rollatoren, Kinderwagen und Fahrräder sowie 2. Abstellraum für jede Wohnung in ausreichender Größe zur Verfügung stehen.	(4) In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen oder auf dem Baugrundstück solcher Gebäude muss 1. leicht erreichbarer und gut zugänglicher Abstellraum für Rollatoren, Kinderwagen und Fahrräder sowie 2. Abstellraum für jede Wohnung in ausreichender Größe zur Verfügung stehen.
(5) [1]In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. [2]Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. [3]In Wohnungen, die bis zum 31. Oktober 2012 errichtet oder genehmigt sind, hat die Eigentümerin oder der Eigentümer die Räume und Flure bis zum 31. Dezember 2015 entsprechend den Anforderungen nach den Sätzen 1 und 2 auszustatten. [4]Für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder in den in Satz 1 genannten Räumen und Fluren sind die Mieterinnen und Mieter, Pächterinnen und Pächter, sonstige Nutzungsberechtigte oder andere Personen, die die tatsächliche Gewalt über die Wohnung ausüben, verantwortlich, es sei denn, die Eigentümerin oder der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst. [5]§ 56 Satz 2 gilt entsprechend.	(5) [1]In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. [2]Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. [3]In Wohnungen, die bis zum 31. Oktober 2012 errichtet oder genehmigt sind, hat die Eigentümerin oder der Eigentümer die Räume und Flure bis zum 31. Dezember 2015 entsprechend den Anforderungen nach den Sätzen 1 und 2 auszustatten. [4]Für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder in den in Satz 1 genannten Räumen und Fluren sind die Mieterinnen und Mieter, Pächterinnen und Pächter, sonstige Nutzungsberechtigte oder andere Personen, die die tatsächliche Gewalt über die Wohnung ausüben, verantwortlich, es sei denn, die Eigentümerin oder der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst. [5]§ 56 Satz 2 gilt entsprechend.
(6) [1]Sollen Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in rechtmäßig bestehenden Gebäuden in Wohnungen umgenutzt werden, so sind auf bestehende Bauteile § 27 Abs. 3 bis 5, § 28 Abs. 2, § 30, § 31 Abs. 3 und § 32 Abs. 1 Sätze 1 und 2 und Abs. 3 nicht anzuwenden. [2]§ 85 Abs. 2 und 4 gilt entsprechend.	~~(6) [1]Sollen Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in rechtmäßig bestehenden Gebäuden in Wohnungen umgenutzt werden, so sind auf bestehende Bauteile § 27 Abs. 3 bis 5, § 28 Abs. 2, § 30, § 31 Abs. 3 und § 32 Abs. 1 Sätze 1 und 2 und Abs. 3 nicht anzuwenden. [2]§ 85 Abs. 2 und 4 gilt entsprechend.~~
§ 45 Toiletten und Bäder	

(1) [1]Jede Wohnung muss mindestens eine Toilette sowie eine Badewanne oder Dusche haben. [2]Für bauliche Anlagen, die für einen größeren Personenkreis bestimmt sind, muss eine ausreichende Anzahl von Toiletten vorhanden sein.	
(2) Toilettenräume und Räume mit Badewannen oder Duschen müssen wirksam gelüftet werden können.	
§ 46 Bauliche Anlagen für Kraftfahrzeuge	
[1]Garagen, insbesondere Parkhäuser, sowie Stellplätze müssen einschließlich ihrer Nebenanlagen verkehrs- und betriebssicher sein und dem Brandschutz genügen. [2]Satz 1 ist auf Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge sowie auf Räume zum Abstellen nicht ortsfester Geräte mit Verbrennungsmotoren sinngemäß anzuwenden.	
§ 47 Notwendige Einstellplätze	§ 47 Notwendige Einstellplätze
(1) [1]Für bauliche Anlagen, die einen Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen erwarten lassen, müssen Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, dass sie die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzerinnen und Benutzer und der Besucherinnen und Besucher der Anlagen aufnehmen können; wird die erforderliche Anzahl der Einstellplätze durch eine örtliche Bauvorschrift festgelegt, so ist diese Festlegung maßgeblich (notwendige Einstellplätze). [2]Wird die Nutzung einer Anlage geändert, so braucht, auch wenn ihr notwendige Einstellplätze bisher fehlten, nur der durch die Nutzungsänderung verursachte Mehrbedarf gedeckt zu werden. [3]Die Einstellplatzpflicht nach den Sätzen 1 und 2 entfällt, soweit die Gemeinde durch örtliche Bauvorschrift nach § 84 Abs. 2 oder durch städtebauliche Satzung die Herstellung von Garagen und Stellplätzen untersagt oder einschränkt.	(1) [1]Für bauliche Anlagen, die einen Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen erwarten lassen, müssen Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, dass sie die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzerinnen und Benutzer und der Besucherinnen und Besucher der Anlagen aufnehmen können; wird die erforderliche Anzahl der Einstellplätze durch eine örtliche Bauvorschrift festgelegt, so ist diese Festlegung maßgeblich (notwendige Einstellplätze). [2]Wird die Nutzung einer Anlage geändert, so braucht, auch wenn ihr notwendige Einstellplätze bisher fehlten, nur der durch die Nutzungsänderung verursachte Mehrbedarf gedeckt zu werden. **[3]Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für den durch Wohnungen verursachten Bedarf oder Mehrbedarf.** [34]Die Einstellplatzpflicht nach den Sätzen 1 und 2 entfällt, soweit die Gemeinde durch örtliche Bauvorschrift nach § 84 Abs. 2 oder durch städtebauliche Satzung die Herstellung von Garagen und Stellplätzen untersagt oder einschränkt.
(2) Wird in einem Gebäude, das am 31. Dezember 1992 errichtet war, eine Wohnung geteilt oder Wohnraum durch Änderung der Nutzung, durch Aufstocken oder durch Änderung des Daches eines solchen Gebäudes geschaffen, so braucht der dadurch verursachte Mehrbedarf an Einstellplätzen nicht gedeckt zu werden, wenn dies nicht oder nur unter außergewöhnli-	~~(2) Wird in einem Gebäude, das am 31. Dezember 1992 errichtet war, eine Wohnung geteilt oder Wohnraum durch Änderung der Nutzung, durch Aufstocken oder durch Änderung des Daches eines solchen Gebäudes geschaffen, so braucht der dadurch verursachte Mehrbedarf an Einstellplätzen nicht gedeckt zu werden, wenn dies nicht oder nur unter außergewöhnli-~~

chen Schwierigkeiten entsprechend dem öffentlichen Baurecht auf dem Baugrundstück möglich ist.	~~chen Schwierigkeiten entsprechend dem öffentlichen Baurecht auf dem Baugrundstück möglich ist.~~
(3) [1]Die Bauaufsichtsbehörde kann die Pflicht zur Herstellung notwendiger Einstellplätze, ausgenommen für Wohnungen, auf Antrag aussetzen, 1. solange ständigen Benutzerinnen und Benutzern der baulichen Anlage Zeitkarten für den öffentlichen Personennahverkehr verbilligt zur Verfügung gestellt werden und 2. soweit hierdurch ein verringerter Bedarf an notwendigen Einstellplätzen erwartet werden kann. [2]Wird die Pflicht zur Herstellung notwendiger Einstellplätze ganz oder teilweise ausgesetzt, so ist zum 1. März eines jeden Jahres der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen, ob und inwieweit die Voraussetzungen für die Aussetzung noch erfüllt sind. [3]Soweit der Nachweis nicht erbracht wird, ist die Aussetzung zu widerrufen.	(~~3~~ **2**) [1]Die Bauaufsichtsbehörde kann die Pflicht zur Herstellung notwendiger Einstellplätze~~, ausgenommen für Wohnungen,~~ auf Antrag aussetzen, 1. solange ständigen Benutzerinnen und Benutzern der baulichen Anlage Zeitkarten für den öffentlichen Personennahverkehr verbilligt zur Verfügung gestellt werden und 2. soweit hierdurch ein verringerter Bedarf an notwendigen Einstellplätzen erwartet werden kann. [2]Wird die Pflicht zur Herstellung notwendiger Einstellplätze ganz oder teilweise ausgesetzt, so ist zum 1. März eines jeden Jahres der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen, ob und inwieweit die Voraussetzungen für die Aussetzung noch erfüllt sind. [3]Soweit der Nachweis nicht erbracht wird, ist die Aussetzung zu widerrufen.
(4) [1]Die notwendigen Einstellplätze müssen auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe auf einem anderen Grundstück gelegen sein, dessen Benutzung zu diesem Zweck durch Baulast gesichert ist. [2]Eine Sicherung durch Baulast ist nicht erforderlich, wenn die notwendigen Einstellplätze für ein Grundstück auf einem anderen Grundstück liegen und beide Grundstücke ein Baugrundstück nach § 2 Abs. 12 Satz 2 bilden. [3]Sind notwendige Einstellplätze nach öffentlichem Baurecht auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe unzulässig, so können sie auch auf Grundstücken gelegen sein, die vom Baugrundstück mit einem öffentlichen oder vergleichbaren Verkehrsmittel leicht erreichbar sind.	(**4** **3**) [1]Die notwendigen Einstellplätze müssen auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe auf einem anderen Grundstück gelegen sein, dessen Benutzung zu diesem Zweck durch Baulast gesichert ist. [2]Eine Sicherung durch Baulast ist nicht erforderlich, wenn die notwendigen Einstellplätze für ein Grundstück auf einem anderen Grundstück liegen und beide Grundstücke ein Baugrundstück nach § 2 Abs. 12 Satz 2 bilden. [3]Sind notwendige Einstellplätze nach öffentlichem Baurecht auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe unzulässig, so können sie auch auf Grundstücken gelegen sein, die vom Baugrundstück mit einem öffentlichen oder vergleichbaren Verkehrsmittel leicht erreichbar sind.
(5) [1]Auf Verlangen der Bauherrin oder des Bauherrn wird zugelassen, dass die Pflicht zur Herstellung der notwendigen Einstellplätze, ausgenommen die Einstellplätze nach § 49, durch die Pflicht zur Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde ersetzt wird, soweit die Gemeinde dies durch Satzung bestimmt oder im Einzelfall zugestimmt hat. [2]Zur Zahlung des Geldbetrages sind die Bauherrin oder der Bauherr und die nach § 56 Verantwortlichen als Gesamtschuldner verpflichtet, sobald und soweit die bauliche Anlage ohne notwendige Einstellplätze in Benutzung genommen wird. [3]Im Fall einer Zulassung nach Satz 1 kann die Baugenehmigung von einer Sicherheitsleistung abhängig gemacht werden.	(~~5~~ **4**) [1]Auf Verlangen der Bauherrin oder des Bauherrn wird zugelassen, dass die Pflicht zur Herstellung der notwendigen Einstellplätze, ausgenommen die Einstellplätze nach § 49, durch die Pflicht zur Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde ersetzt wird, soweit die Gemeinde dies durch Satzung bestimmt oder im Einzelfall zugestimmt hat. [2]Zur Zahlung des Geldbetrages sind die Bauherrin oder der Bauherr und die nach § 56 Verantwortlichen als Gesamtschuldner verpflichtet, sobald und soweit die bauliche Anlage ohne notwendige Einstellplätze in Benutzung genommen wird. [3]Im Fall einer Zulassung nach Satz 1 kann die Baugenehmigung von einer Sicherheitsleistung abhängig gemacht werden.

(6) [1]Der Geldbetrag nach Absatz 5 ist nach dem Vorteil zu bemessen, der der Bauherrin oder dem Bauherrn oder den nach § 56 Verantwortlichen daraus erwächst, dass sie oder er die Einstellplätze nicht herzustellen braucht. [2]Die Gemeinde kann den Geldbetrag durch Satzung für das Gemeindegebiet oder Teile des Gemeindegebietes einheitlich festsetzen und dabei auch andere Maßstäbe wie die durchschnittlichen örtlichen Herstellungskosten von Parkplätzen oder Parkhäusern zugrunde legen.	(~~6~~ **5**) [1]Der Geldbetrag nach Absatz ~~5~~ **4** ist nach dem Vorteil zu bemessen, der der Bauherrin oder dem Bauherrn oder den nach § 56 Verantwortlichen daraus erwächst, dass sie oder er die Einstellplätze nicht herzustellen braucht. [2]Die Gemeinde kann den Geldbetrag durch Satzung für das Gemeindegebiet oder Teile des Gemeindegebietes einheitlich festsetzen und dabei auch andere Maßstäbe wie die durchschnittlichen örtlichen Herstellungskosten von Parkplätzen oder Parkhäusern zugrunde legen.
(7) Die Gemeinde hat den Geldbetrag nach Absatz 5 zu verwenden für 1. Parkplätze, Stellplätze oder Garagen, 2. Anlagen und Einrichtungen für den öffentlichen Personennahverkehr, 3. a) Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern, b) Fahrradwege oder c) sonstige Anlagen und Einrichtungen, die den Bedarf an Einstellplätzen verringern.	(~~7~~ **6**) Die Gemeinde hat den Geldbetrag nach Absatz ~~5~~ **4** zu verwenden für 1. Parkplätze, Stellplätze oder Garagen, 2. Anlagen und Einrichtungen für den öffentlichen Personennahverkehr, 3. a) Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern, b) Fahrradwege oder c) sonstige Anlagen und Einrichtungen, die den Bedarf an Einstellplätzen verringern.
§ 48 Fahrradabstellanlagen	§ 48 Fahrradabstellanlagen
(1) [1]Für bauliche Anlagen, die einen Zu- und Abgangsverkehr mit Fahrrädern erwarten lassen, ausgenommen Wohnungen, müssen Fahrradabstellanlagen in solcher Größe zur Verfügung stehen, dass sie die vorhandenen oder zu erwartenden Fahrräder der ständigen Benutzerinnen und Benutzer und der Besucherinnen und Besucher der Anlagen aufnehmen können. [2]Fahrradabstellanlagen nach Satz 1 müssen leicht erreichbar und gut zugänglich sein. [3]§ 47 Abs. 4 Satz 1 gilt sinngemäß.	(1) [1]Für bauliche Anlagen, die einen Zu- und Abgangsverkehr mit Fahrrädern erwarten lassen, ~~ausgenommen Wohnungen,~~ müssen Fahrradabstellanlagen in solcher Größe zur Verfügung stehen, dass sie die vorhandenen oder zu erwartenden Fahrräder der ständigen Benutzerinnen und Benutzer und der Besucherinnen und Besucher der Anlagen aufnehmen können. [2]Fahrradabstellanlagen nach Satz 1 müssen leicht erreichbar und gut zugänglich sein. [3]§ 47 Abs. **4** ~~4~~ **3** Satz 1 gilt sinngemäß.
(2) Fahrradabstellanlagen brauchen für Besucherinnen und Besucher der Anlagen nicht errichtet zu werden, wenn dies nicht oder nur unter außergewöhnlichen Schwierigkeiten auf dem Baugrundstück möglich ist.	(2) Fahrradabstellanlagen brauchen für Besucherinnen und Besucher der Anlagen nicht errichtet zu werden, wenn dies nicht oder nur unter außergewöhnlichen Schwierigkeiten auf dem Baugrundstück möglich ist.
§ 49 Barrierefreie Zugänglichkeit und Benutzbarkeit baulicher Anlagen	
(1) [1]Wird ein Gebäude mit mehr als vier Wohnungen errichtet, so müssen alle Wohnungen barrierefrei sein, soweit sich aus den Sätzen 2 bis 4 nichts anderes ergibt, und den Anforderungen nach den Sätzen 5 bis 8 genügen. [2]Innerhalb von Wohnungen, die sich über mehrere	

Geschosse erstrecken, ist eine stufenlose Erreichbarkeit der Geschosse nicht erforderlich. [3]Bei Gebäuden, die nicht unter § 38 Abs. 2 Satz 1 fallen, muss die stufenlose Erreichbarkeit von Wohnungen des zweiten oberirdischen Geschosses und weiterer oberirdischer Geschosse insbesondere durch den Einbau eines Aufzuges zwar so im Entwurf vorgesehen sein, dass festgestellt werden kann, dass die Baumaßnahme auch insoweit vollständig dem öffentlichen Baurecht entspräche; eine Pflicht zur Herstellung besteht insoweit jedoch nicht. [4]Eine spätere Herstellung der stufenlosen Erreichbarkeit der Wohnungen kann auch abweichend von dem Entwurf erfolgen, insbesondere wenn dadurch den zu diesem Zeitpunkt geltenden Anforderungen an diese Baumaßnahme entsprochen wird, dies aber nur, soweit die Abweichungen geringfügig sind und die Anforderungen nach § 3 Abs. 1 gewahrt bleiben; die § 71 Abs. 1 und § 72 Abs. 1 Satz 2 finden insoweit keine Anwendung. [5]Ist einer Wohnung ein Freisitz zugeordnet, so muss er barrierefrei sein. [6]Abstellraum für Rollstühle muss in ausreichender Größe zur Verfügung stehen und barrierefrei sein. [7]In jeder achten Wohnung müssen die Wohn- und Schlafräume, ein Toilettenraum, ein Raum mit einer Badewanne oder Dusche, die Küche oder Kochnische und, wenn der Wohnung ein Freisitz zugeordnet ist, der Freisitz zusätzlich rollstuhlgerecht sein; die Sätze 2 bis 4 finden auf solche Wohnungen keine Anwendung. [8]Für jede Wohnung, die nach Satz 7 rollstuhlgerecht herzustellen ist, in einem Gebäude mit mehr als 15 Wohnungen und für jedes Gebäude mit nicht mehr als 15 Wohnungen muss jeweils mindestens ein Einstellplatz barrierefrei hergerichtet und gekennzeichnet sein.	
(2) [1]Folgende bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen müssen in einem dem Bedarf entsprechenden Umfang barrierefrei sein: 1. Büro-, Verwaltungs- und Gerichtsgebäude, 2. Schalter und Abfertigungsanlagen der Verkehrs- und Versorgungsbetriebe sowie der Banken und Sparkassen, 3. Theater, Museen, öffentliche Bibliotheken, Freizeitheime, Gemeinschaftshäuser, Versammlungsstätten und Anlagen für den Gottesdienst, 4. Verkaufs-, Gast- und Beherbergungsstätten, 5. Schulen, Hochschulen und sonstige vergleichbare Ausbildungsstätten, 6. Krankenanstalten, Praxisräume der Heilberufe und Kureinrichtungen,	

7. Tagesstätten und Heime für alte oder pflegebedürftige Menschen, Menschen mit Behinderungen oder Kinder, 8. Sport-, Spiel- und Erholungsanlagen, soweit sie für die Allgemeinheit bestimmt sind, sowie Kinderspielplätze, 9. Campingplätze mit mehr als 200 Standplätzen, 10. Geschosse mit Aufenthaltsräumen, die nicht Wohnzwecken dienen und insgesamt mehr als 500 m² Nutzfläche haben, 11. öffentliche Toilettenanlagen, 12. Stellplätze und Garagen für Anlagen nach den Nummern 1 bis 10 sowie Parkhäuser. [2]Eine dem Bedarf entsprechende Zahl von Einstellplätzen, Standplätzen und Toilettenräumen muss für Menschen mit Behinderungen hergerichtet und gekennzeichnet sein**.**	
(3) [1]Die Absätze 1 und 2 gelten nicht, soweit die Anforderungen wegen schwieriger Geländeverhältnisse, wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs, wegen ungünstiger vorhandener Bebauung oder im Hinblick auf die Sicherheit der Menschen mit Behinderungen nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden können. [2]Bei einem Baudenkmal nach § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes ist den Anforderungen nach den Absätzen 1 und 2 Rechnung zu tragen, soweit deren Berücksichtigung das Interesse an der unveränderten Erhaltung des Baudenkmals überwiegt und den Eingriff in das Baudenkmal zwingend verlangt.	
§ 50 Werbeanlagen	
(1) [1]Werbeanlagen sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und von allgemein zugänglichen Verkehrs- oder Grünflächen aus sichtbar sind. [2]Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettel- und Bogenanschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.	
(2) Werbeanlagen dürfen nicht erheblich belästigen, insbesondere nicht durch ihre Größe, Häufung, Lichtstärke oder Betriebsweise.	
(3) [1]Werbeanlagen sind im Außenbereich unzulässig und dürfen auch nicht erheblich in den Außenbereich hineinwirken. [2]Ausgenommen	

sind, soweit in anderen Rechtsvorschriften nicht anderes bestimmt ist, 1. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, 2. Tafeln unmittelbar vor Ortsdurchfahrten mit Schildern, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen oder die auf landwirtschaftliche Betriebe, die landwirtschaftliche Produkte zum Verkauf anbieten, und auf diese Produkte hinweisen, 3. Tafeln bis zu einer Größe von 1 m² an öffentlichen Straßen und Wegeabzweigungen in einem Umkreis von bis zu drei Kilometern vom Rand eines Gewerbegebietes mit Schildern, die im Interesse des öffentlichen Verkehrs auf Betriebe hinweisen, die in dem Gewerbegebiet liegen, 4. einzelne Schilder bis zu einer Größe von 0,50 m², die an Wegeabzweigungen im Interesse des öffentlichen Verkehrs auf Betriebe im Außenbereich, auf selbst erzeugte Produkte, die diese Betriebe an der Betriebsstätte anbieten, oder auf versteckt gelegene Stätten hinweisen, 5. Werbeanlagen an und auf Flugplätzen, Sportanlagen und auf abgegrenzten Versammlungsstätten, soweit die Werbeanlagen nicht erheblich in den übrigen Außenbereich hineinwirken, 6. Werbeanlagen auf Ausstellungs- und Messegeländen.	
(4) In Kleinsiedlungsgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, Dorfgebieten und Wochenendhausgebieten sowie in Gebieten, die nach ihrer vorhandenen Bebauung den genannten Baugebieten entsprechen, sind nur zulässig 1. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und 2. Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen.	
(5) [1]An Brücken, Bäumen, Böschungen und Leitungsmasten, die von allgemein zugänglichen Verkehrs- oder Grünflächen aus sichtbar sind, dürfen Werbeanlagen nicht angebracht sein. [2]Satz 1 gilt nicht für Wandflächen der Widerlager von Brücken; die Absätze 3 und 4 bleiben unberührt.	
(6) Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten nicht für 1. Anschläge und Lichtwerbung an dafür genehmigten Säulen, Tafeln und Flächen,	

2. Werbemittel an Kiosken, 3. Auslagen und Dekorationen in Fenstern und Schaukästen, 4. Werbeanlagen, die vorübergehend für öffentliche Wahlen oder Abstimmungen angebracht oder aufgestellt werden.	
§ 51 Sonderbauten	
[1]An einen Sonderbau nach § 2 Abs. 5 können im Einzelfall besondere Anforderungen gestellt werden, soweit die Vorschriften der §§ 4 bis 50 und der zu ihrer näheren Bestimmung erlassenen Verordnungen nicht ausreichen, um sicherzustellen, dass der Sonderbau die Anforderungen des § 3 erfüllt. [2]Erleichterungen können gestattet werden, soweit es der Einhaltung von Vorschriften und Verordnungen nach Satz 1 wegen der besonderen Art oder Nutzung baulicher Anlagen oder Räume oder wegen besonderer Anforderungen nicht bedarf. [3]Die besonderen Anforderungen nach Satz 1 und die Erleichterungen nach Satz 2 können sich insbesondere erstrecken auf	
1. die Abstände, 2. die Anordnung der baulichen Anlage auf dem Grundstück, 3. die Benutzung und den Betrieb der baulichen Anlage, 4. die Öffnungen nach öffentlichen Verkehrsflächen und nach angrenzenden Grundstücken, 5. die Bauart und Anordnung aller für die Standsicherheit, die Verkehrssicherheit, den Brand-, den Wärme-, den Schall- oder den Gesundheitsschutz wesentlichen Bauteile und Einrichtungen, sowie die Verwendung von Baustoffen, 6. die Feuerungsanlagen und die Heizräume, 7. die Zahl, Anordnung und Beschaffenheit der Aufzüge sowie der Treppen, Treppenräume, Ausgänge, Flure und sonstigen Rettungswege, 8. die zulässige Benutzerzahl, die Anordnung und die Zahl der zulässigen Sitze und Stehplätze bei Versammlungsstätten, Tribünen und fliegenden Bauten, 9. die barrierefreie Nutzbarkeit, 10. die Lüftung und die Rauchableitung, 11. die Beleuchtung und die Energieversorgung, 12. die Wasserversorgung,	

13. die Aufbewahrung und Beseitigung von Abwässern, die Aufbewahrung und Entsorgung von Abfällen sowie die Löschwasserrückhaltung, 14. die notwendigen Einstellplätze, 15. die Zu- und Abfahrten, 16. die Grünstreifen, die Baumpflanzungen und andere Pflanzungen sowie die Begrünung oder die Beseitigung von Halden und Gruben, 17. den Blitzschutz, 18. die erforderliche Gasdichtigkeit, 19. den Umfang, den Inhalt und die Anzahl der Bauvorlagen, insbesondere eines Brandschutzkonzepts, 20. die Bestellung und die Qualifikation der Bauleiterin oder des Bauleiters und der Fachbauleiterin oder des Fachbauleiters, 21. die Bestellung und die Qualifikation einer oder eines Brandschutzbeauftragten.	
Siebter Teil **Verantwortliche Personen**	
§ 52 Bauherrin und Bauherr	
(1) Die Bauherrin oder der Bauherr ist dafür verantwortlich, dass die von ihr oder ihm veranlasste Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht entspricht.	
(2) [1]Die Bauherrin oder der Bauherr einer nicht verfahrensfreien Baumaßnahme hat zu deren Vorbereitung, Überwachung und Ausführung verantwortliche Personen im Sinne der §§ 53 bis 55 zu bestellen, soweit sie oder er nicht selbst die Anforderungen nach den §§ 53 bis 55 erfüllt oder erfüllen kann. [2]Ihr oder ihm obliegt es außerdem, die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anträge zu stellen, Anzeigen zu machen und Nachweise zu erbringen. [3]Sie oder er hat sich bei der Abgabe der jeweiligen Erklärungen durch eine Entwurfsverfasserin oder einen Entwurfsverfasser vertreten zu lassen, soweit eine solche oder ein solcher zu bestellen ist. [4]Die Bauherrin oder der Bauherr hat zu den verwendeten Bauprodukten und den angewandten Bauarten die erforderlichen Nachweise über die Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften bereitzuhalten. **[5]**Zu Bauprodukten, die die CE-Kennzeichnung nach der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 tragen, ist die Leistungserklärung	

bereitzuhalten. [6]Die Bauherrin oder der Bauherr hat vor Baubeginn den Namen der Bauleiterin oder des Bauleiters und während der Bauausführung einen Wechsel dieser Person der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich schriftlich oder elektronisch mitzuteilen. [7]Wechselt die Bauherrin oder der Bauherr, so hat die neue Bauherrin oder der neue Bauherr dies der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich schriftlich oder elektronisch mitzuteilen.	
(3) [1]Liegen Tatsachen vor, die besorgen lassen, dass eine nach Absatz 2 Satz 1 bestellte Person nicht den jeweiligen Anforderungen der §§ 53 bis 55 genügt, so kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass die Bauherrin oder der Bauherr sie durch eine geeignete Person ersetzt oder geeignete Sachverständige heranzieht. [2]Die Bauaufsichtsbehörde kann die Bauarbeiten einstellen lassen, bis die Bauherrin oder der Bauherr ihrer Aufforderung nachgekommen ist.	
(4) Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass ihr für bestimmte Arbeiten die Unternehmerinnen und Unternehmer benannt werden.	
§ 53 Entwurfsverfasserin und Entwurfsverfasser	
(1) [1]Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser ist dafür verantwortlich, dass der Entwurf für die Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht entspricht. [2]Zum Entwurf gehören die Bauvorlagen, bei Baumaßnahmen nach den §§ 62 und 63 einschließlich der Unterlagen, die nicht eingereicht werden müssen, und die Ausführungsplanung, soweit von dieser die Einhaltung des öffentlichen Baurechts abhängt.	
(2) [1]Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser muss über die Fachkenntnisse verfügen, die für den jeweiligen Entwurf erforderlich sind. [2]Verfügt sie oder er auf einzelnen Teilgebieten nicht über diese Fachkenntnisse, so genügt es, wenn die Bauherrin oder der Bauherr insoweit geeignete Sachverständige bestellt. [3]Diese sind ausschließlich für ihre Beiträge verantwortlich; die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser ist nur dafür verantwortlich, dass die Beiträge der Sachverständigen dem öffentlichen Baurecht entsprechend aufeinander abgestimmt und im Entwurf berücksichtigt werden.	
(3) [1]Bauvorlagen für eine nicht verfahrensfreie Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung einer baulichen Anlage müssen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser	

erstellt sein, die oder der bauvorlageberechtigt ist. [2]Bauvorlageberechtigt ist, wer	
1. die Berufsbezeichnung „Architektin“ oder „Architekt“ führen darf,	
[Nummer 2 wird ab 1. Dezember 2024 gestrichen, s. Artikel 3 des Gesetz vom 10. November 2021, Nds. GVBl. S. 739]] 2. in die von der Architektenkammer Niedersachsen geführte Liste der Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser der Fachrichtung Architektur eingetragen ist,	
[ab 1. Dezember 2024 Nummer 2] 3. in der von der Ingenieurkammer Niedersachsen geführten Liste der Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser (§ 19 des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes – NIngG -) oder in einem entsprechenden Verzeichnis in einem anderen Land eingetragen oder diesen Personen nach § 20 NIngG gleichgestellt ist,	
[ab 1. Dezember 2024 Nummer 3] 4. die Berufsbezeichnung „Ingenieurin“ oder „Ingenieur“ in der Fachrichtung Architektur, Hochbau oder Bauingenieurwesen führen darf, danach mindestens zwei Jahre in dieser Fachrichtung praktisch tätig gewesen und Bedienstete oder Bediensteter einer juristischen Person des öffentlichen Rechts ist, für die dienstliche Tätigkeit oder	
[ab 1. Dezember 2024 Nummer 4] 5. die Berufsbezeichnung „Innenarchitektin“ oder „Innenarchitekt“ führen darf, für Nutzungsänderungen von Gebäuden sowie die mit der Berufsaufgabe der Innenarchitektin und des Innenarchitekten verbundenen baulichen Änderungen von Gebäuden.	
(4) Bauvorlageberechtigt für eine genehmigungsbedürftige Baumaßnahme ist auch, wer	
1. die Berufsbezeichnung „Landschaftsarchitektin“ oder „Landschaftsarchitekt“ führen darf, wenn die Baumaßnahme mit der Berufsaufgabe der Landschaftsarchitektin und des Landschaftsarchitekten verbundenen ist,	
2. Meisterin oder Meister des Maurer-, des Betonbauer- oder des Zimmerer-Handwerks oder diesen nach § 7 Abs. 3, 7 oder 9 der Handwerksordnung gleichgestellt ist, wenn Handwerksmeisterinnen und Handwerksmeister die Baumaßnahme aufgrund ihrer beruflichen Ausbildung und Erfahrung entwerfen können,	
3. staatlich geprüfte Technikerin oder staatlich geprüfter Techniker der Fachrichtung Bautechnik mit Schwerpunkt Hochbau ist,	

in gleichem Umfang wie die in Nummer 2 genannten Personen, oder	
4. in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder einem durch Abkommen gleichgestellten Staat einen Ausbildungsnachweis erworben hat, der aufgrund einer schulrechtlichen Rechtsvorschrift als gleichwertig mit dem Abschluss zur staatlich geprüften Technikerin oder zum staatlich geprüften Techniker der Fachrichtung Bautechnik mit Schwerpunkt Hochbau anerkannt ist, in gleichem Umfang wie die in Nummer 2 genannten Personen.	
(5) [1]Bauvorlageberechtigt für eine genehmigungsbedürftige Baumaßnahme ist in gleichem Umfang wie die in Absatz 4 Nr. 2 genannten Personen auch, wer in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder einem durch Abkommen gleichgestellten Staat zur Erbringung von Entwurfsdienstleistungen nach Absatz 4 Nr. 2 oder 3 rechtmäßig niedergelassen ist, diesen Beruf im Rahmen des europäischen Dienstleistungsverkehrs nur vorübergehend und gelegentlich in Niedersachsen ausübt und die Erbringung der Dienstleistung nach Maßgabe der Absätze 6 und 7 bei der Ingenieurkammer angezeigt hat. [2]Wenn weder der Beruf noch die Ausbildung zu dem Beruf im Niederlassungsstaat reglementiert ist, gilt Satz 1 nur dann, wenn der Beruf in einem oder mehreren der in Satz 1 genannten Staaten während der vergangenen zehn Jahre ein Jahr lang ausgeübt wurde. [3]Der vorübergehende und gelegentliche Charakter der Berufsausübung wird insbesondere anhand von Dauer, Häufigkeit, regelmäßiger Wiederkehr und Kontinuität der Berufsausübung in Niedersachsen beurteilt.	
(6) [1]Wer erstmals eine Dienstleistung gemäß Absatz 5 in Niedersachsen erbringen will, hat dies der Ingenieurkammer vorher schriftlich anzuzeigen, es sei denn, dass sie oder er sich bereits in einem anderen Bundesland gemeldet hat. [2]Das Verfahren kann auch über eine einheitliche Stelle nach den Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes und des Niedersächsischen Gesetzes über Einheitliche Ansprechpartner abgewickelt werden. [3]Mit der Anzeige sind vorzulegen:	
1. eine Bescheinigung darüber, dass die Dienstleisterin oder der Dienstleister in einem in Absatz 5 Satz 1 genannten Staat zur Erbringung von Entwurfsdienstleistungen nach Absatz 4 Nr. 2 oder 3 rechtmäßig niedergelassen ist, und darüber, dass	

ihr oder ihm die Ausübung des Berufs nicht, auch nicht vorübergehend, untersagt ist,	
2. ein Berufsqualifikationsnachweis und	
3. für den Fall, dass weder der Beruf noch die Ausbildung zu dem Beruf in dem Niederlassungsstaat reglementiert ist, ein Nachweis darüber, dass der Beruf in einem oder mehreren der in Absatz 5 Satz 1 genannten Staaten während der vergangenen zehn Jahre mindestens ein Jahr lang ausgeübt wurde.	
[4]Das Verfahren kann abweichend von den Sätzen 1 und 3 elektronisch geführt werden, soweit Unterlagen in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ausgestellt oder anerkannt wurden. [5]Im Fall begründeter Zweifel an der Echtheit der nach Satz 4 übermittelten Unterlagen und soweit unbedingt geboten, kann sich die Ingenieurkammer an die zuständige Behörde des Staates wenden, in dem die Unterlagen ausgestellt oder anerkannt wurden, und die Dienstleisterin oder den Dienstleister auffordern, beglaubigte Kopien vorzulegen.	
(7) [1]Ist seit der letzten Anzeige ein Jahr vergangen und beabsichtigt die Dienstleisterin oder der Dienstleister weiterhin, Dienstleistungen gemäß Absatz 5 in Niedersachsen zu erbringen, so hat sie oder er dies der Ingenieurkammer anzuzeigen. [2]Hat sich die in den bisher vorgelegten Dokumenten bescheinigte Situation wesentlich geändert, so hat die Dienstleisterin oder der Dienstleister dies unter Vorlage der entsprechenden Dokumente anzuzeigen. [3]Absatz 6 Sätze 2, 4 und 5 gilt entsprechend.	
(8) [1]Die Ingenieurkammer bestätigt auf Antrag, dass die Anzeige nach Absatz 6 oder 7 erfolgt ist. [2]Sie kann das Tätigwerden als Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser untersagen, wenn die Voraussetzungen der Absätze 5 bis 7 nicht erfüllt sind.	
(9) [1]Die Beschränkungen der Absätze 3 bis 8 gelten nicht für Bauvorlagen 1. zu Entwürfen, die üblicherweise von Fachkräften mit anderer Ausbildung als nach den Absätzen 3 bis 8 verfasst werden, wie Entwürfe für Werbeanlagen und Behälter, 2. zu Entwürfen einfacher Art, wenn ein Nachweis der Standsicherheit nicht erforderlich ist, 3. für Stützmauern sowie selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen,	

4. zu Entwürfen für Baumaßnahmen nach § 63 Abs. 2 Satz 1. [2]Die Bauaufsichtsbehörde kann abweichend von Satz 1 Nr. 4 verlangen, dass Bauvorlagen zu Entwürfen für Baumaßnahmen nach § 63 Abs. 2 Satz 1 von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser, die oder der nach Absatz 3 Satz 2 Nrn. 1 bis 4, Absatz 4 Nrn. 2 bis 4 oder den Absätzen 5 bis 8 bauvorlagenberechtigt ist, erstellt werden müssen, wenn die Prüfung des Brandschutzes besondere Schwierigkeiten aufweist oder die übermittelten Bauvorlagen für die nach § 63 Abs. 2 Satz 2 oder 3 erforderliche Prüfung nicht hinreichend aussagekräftig sind.	
§ 54 Unternehmerinnen und Unternehmer	
(1) [1]Jede Unternehmerin und jeder Unternehmer ist dafür verantwortlich, dass ihre oder seine Arbeiten dem öffentlichen Baurecht entsprechend ausgeführt und insoweit auf die Arbeiten anderer Unternehmerinnen und Unternehmer abgestimmt werden. [2]Sie oder er hat zu den verwendeten Bauprodukten und den angewandten Bauarten die erforderlichen Nachweise über die Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten. [3]Zu Bauprodukten, die die CE-Kennzeichnung nach der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 tragen, ist die Leistungserklärung bereitzuhalten.	
(2) [1]Die Unternehmerin oder der Unternehmer muss über die für ihre oder seine Arbeiten erforderlichen Fachkenntnisse, Fachkräfte und Vorrichtungen verfügen. [2]Erfordern Arbeiten außergewöhnliche Fachkenntnisse oder besondere Vorrichtungen, so kann die Bauaufsichtsbehörde vorschreiben,	
1. dass die Unternehmerin oder der Unternehmer bei den Arbeiten nur Fachkräfte mit bestimmter Ausbildung oder Erfahrung einsetzen darf, 2. dass sie oder er bei den Arbeiten bestimmte Vorrichtungen zu verwenden hat und 3. wie sie oder er die Erfüllung der Anforderungen nach den Nummern 1 und 2 nachzuweisen hat.	
§ 55 Bauleiterin und Bauleiter	

(1) [1]Die Bauleiterin oder der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass die Baumaßnahme entsprechend den öffentlich-rechtlichen Anforderungen durchgeführt wird, und die dafür erforderlichen Weisungen zu erteilen. [2]Sie oder er hat im Rahmen dieser Aufgabe auf den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle, insbesondere auf das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmerinnen und Unternehmer zu achten. [3]Die Verantwortlichkeit der Unternehmerinnen und Unternehmer bleibt unberührt.	
(2) [1]Die Bauleiterin oder der Bauleiter muss über die für die Aufgabe erforderlichen Fachkenntnisse verfügen. [2]Verfügt sie oder er auf einzelnen Teilgebieten nicht über die erforderlichen Fachkenntnisse, so ist eine geeignete Fachbauleiterin oder ein geeigneter Fachbauleiter zu bestellen. [3]Die bestellte Person übernimmt für die Teilgebiete die Aufgaben der Bauleiterin oder des Bauleiters nach Absatz 1. [4]Die Bauleiterin oder der Bauleiter hat ihre oder seine Tätigkeit mit der Tätigkeit der Fachbauleiterin oder des Fachbauleiters abzustimmen.	
§ 56 Verantwortlichkeit für den Zustand der Anlagen und Grundstücke	
[1]Die Eigentümer sind dafür verantwortlich, dass Anlagen und Grundstücke dem öffentlichen Baurecht entsprechen. [2]Erbbauberechtigte treten an die Stelle der Eigentümer. [3]Wer die tatsächliche Gewalt über eine Anlage oder ein Grundstück ausübt, ist neben dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten verantwortlich. [4]§ 7 Abs. 3 des Niedersächsischen Polizei- und Ordnungsbehördengesetzes gilt entsprechend.	
Achter Teil **Behörden**	
§ 57 Bauaufsichtsbehörden	
(1) [1]Die Landkreise, die kreisfreien Städte und die großen selbständigen Städte nehmen die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde wahr; die Zuständigkeit der selbständigen Gemeinden wird ausgeschlossen (§ 17 Satz 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes). [2]Oberste Bauaufsichtsbehörde ist das Fachministerium.	
(2) [1]Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann auf Antrag die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde einer Gemeinde übertragen, wenn sie	

mindestens 30 000 Einwohnerinnen und Einwohner hat und die Voraussetzungen des Absatzes 4 erfüllt. [2]Hat eine Gemeinde bis zum 31. Oktober 2012 die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde wahrgenommen oder sind ihr nach § 63 a der Niedersächsischen Bauordnung in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch § 13 des Gesetzes vom 10. November 2011 (Nds. GVBl. S. 415), diese Aufgaben für bestimmte bauliche Anlagen vor dem 1. November 2012 übertragen worden, so bleiben ihr diese Aufgaben übertragen. [3]Die Übertragung kann in den Fällen der Sätze 1 und 2 widerrufen werden, wenn die Gemeinde dies beantragt oder die Voraussetzungen des Absatzes 4 nicht erfüllt. [4]§ 14 Abs. 4 Satz 1 und § 177 Abs. 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes gelten sinngemäß.	
(3) Die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörden gehören zum übertragenen Wirkungskreis.	
(4) [1]Die Bauaufsichtsbehörden sind zur Durchführung ihrer Aufgaben ausreichend mit geeigneten Fachkräften zu besetzen und mit den erforderlichen Einrichtungen auszustatten, sodass sichergestellt ist, dass die Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen werden. [2]Den Bauaufsichtsbehörden sollen Bedienstete angehören mit der Befähigung für die Laufbahn der Laufbahngruppe 2 der Fachrichtung Technische Dienste, die die Voraussetzungen für den Zugang für das zweite Einstiegsamt erfüllen oder eine von der obersten Dienstbehörde bestimmte laufbahnrechtliche Qualifizierung erfolgreich durchlaufen haben und die erforderlichen Kenntnisse der Bautechnik, der Baugestaltung und des öffentlichen Baurechts haben.	
§ 58 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden	
(1) [1]Die Bauaufsichtsbehörden haben, soweit erforderlich, darüber zu wachen und darauf hinzuwirken, dass Anlagen, Grundstücke und Baumaßnahmen dem öffentlichen Baurecht entsprechen. [2]Sie haben in diesem Rahmen auch die Verantwortlichen zu beraten.	
(2) Die unteren Bauaufsichtsbehörden sind zuständig, soweit nichts anderes bestimmt ist.	
(3) Die unteren Bauaufsichtsbehörden sind zuständig für die Ausübung der Aufsicht über die bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegerinnen und bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger hinsichtlich der der Wahrnehmung der ihnen	

nach § 40 Abs. 6 übertragenen Aufgaben und Befugnisse und der Einhaltung ihrer insoweit bestehenden Pflichten.	
(4) Die oberste Bauaufsichtsbehörde übt die Fachaufsicht über die unteren Bauaufsichtsbehörden aus.	
(5) [1]Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann einzelne Befugnisse, die ihr nach diesem Gesetz zustehen, auf andere Behörden des Landes übertragen. [2]Sie kann außerdem widerruflich oder befristet die Zuständigkeit für	
1. die Anerkennung von Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen (§ 24) und 2. Ausführungsgenehmigungen für fliegende Bauten, Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen für genehmigungsfreie fliegende Bauten und Gebrauchsabnahmen fliegender Bauten	
auf eine Behörde, auch eines anderen Landes, oder eine andere Stelle oder Person übertragen, die die Gewähr dafür bietet, dass die Aufgaben dem öffentlichen Baurecht entsprechend wahrgenommen werden, und die der Aufsicht der obersten Bauaufsichtsbehörde untersteht oder an deren Willensbildung die oberste Bauaufsichtsbehörde mitwirkt.	
(6) Übertragungen nach Absatz 5 und § 57 Abs. 2 sind im Niedersächsischen Ministerialblatt bekannt zu machen.	
(7) Eine Fachaufsichtsbehörde kann anstelle einer nachgeordneten Behörde oder einer Stelle tätig werden, wenn diese eine Weisung der Fachaufsichtsbehörde innerhalb einer bestimmten Frist nicht befolgt oder wenn Gefahr im Verzuge ist.	
(8) Ist die oberste Bauaufsichtsbehörde mangels örtlicher Zuständigkeit einer unteren Bauaufsichtsbehörde zuständig, so kann sie ihre Zuständigkeit im Einzelfall einvernehmlich auf eine untere Bauaufsichtsbehörde übertragen.	
(9) [1]Bedienstete und sonstige Beauftragte der in den Absätzen 1 bis 5, 7 und 8 genannten Behörden und Stellen sowie die dort genannten Personen dürfen zur Erfüllung ihrer Aufgaben Grundstücke und Anlagen einschließlich der Wohnungen auch gegen den Willen der Betroffenen betreten. [2]Sind die Wohnungen in Gebrauch genommen, so dürfen sie gegen den Willen der Betroffenen betreten werden, wenn dies zur Abwehr einer erheblichen Gefahr für die öffentliche Sicherheit erforderlich ist. [3]Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung	

nach Artikel 13 des Grundgesetzes wird insoweit eingeschränkt.	
Neunter Teil **Genehmigungserfordernisse**	
§ 59 Genehmigungsvorbehalt	
(1) Baumaßnahmen bedürfen der Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde (Baugenehmigung), soweit sich aus den §§ 60 bis 62, 74 und 75 nichts anderes ergibt.	
(2) Vorschriften des Bundes- oder Landesrechts, nach denen behördliche Entscheidungen eine Baugenehmigung einschließen, bleiben unberührt.	
(3) [1]Genehmigungsfreie und verfahrensfreie Baumaßnahmen müssen die Anforderungen des öffentlichen Baurechts ebenso wie genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen erfüllen, es sei denn, dass sich die Anforderungen auf genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen beschränken. [2]Genehmigungsvorbehalte in anderen Vorschriften, namentlich im Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz und im städtebaulichen Planungsrecht, bleiben unberührt.	
§ 60 Verfahrensfreie Baumaßnahmen, Abbruchanzeige	§ 60 Verfahrensfreie Baumaßnahmen, Abbruchanzeige
(1) [1]Die im **Anhang** genannten baulichen Anlagen und Teile baulicher Anlagen dürfen in dem dort festgelegten Umfang ohne Baugenehmigung errichtet, in bauliche Anlagen eingefügt und geändert werden (verfahrensfreie Baumaßnahmen). [2]Verfahrensfreie Baumaßnahmen sind auch die im Anhang genannten Baumaßnahmen.	(1) [1]Die im **Anhang** genannten baulichen Anlagen und Teile baulicher Anlagen dürfen in dem dort festgelegten Umfang ohne Baugenehmigung errichtet, in bauliche Anlagen eingefügt und geändert werden (verfahrensfreie Baumaßnahmen). [2]Verfahrensfreie Baumaßnahmen sind auch die im Anhang genannten Baumaßnahmen.
(2) Verfahrensfrei ist auch 1. die Änderung der Nutzung einer baulichen Anlage, wenn das öffentliche Baurecht an die neue Nutzung weder andere noch weitergehende Anforderungen stellt oder die Errichtung oder Änderung der baulichen Anlage nach Absatz 1 verfahrensfrei wäre, 2. die Umnutzung von Räumen im Dachgeschoss eines Wohngebäudes mit nur einer	(2) Verfahrensfrei ist auch 1. die Änderung der Nutzung einer baulichen Anlage, wenn das ~~öffentliche Baurecht~~ **städtebauliche Planungsrecht keine anderen und dieses Gesetz sowie die Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes keine weitergehenden Anforderungen** an die neue Nutzung ~~weder andere noch weitergehende Anforderungen stellt~~ **stellen** oder die Errichtung oder Änderung der baulichen Anlage nach Absatz 1 verfahrensfrei wäre, 2. die Umnutzung von Räumen im Dachgeschoss eines Wohngebäudes mit nur einer

Wohnung in Aufenthaltsräume, die zu dieser Wohnung gehören,	Wohnung in Aufenthaltsräume, die zu dieser Wohnung gehören,
3. die Umnutzung von Räumen in vorhandenen Wohngebäuden und Wohnungen in Räume mit Badewanne oder Dusche oder mit Toilette,	3. die Umnutzung von Räumen in vorhandenen Wohngebäuden und Wohnungen in Räume mit Badewanne oder Dusche oder mit Toilette,
4. die vorübergehende Nutzung eines Raumes, der nicht als Versammlungsraum genehmigt ist, als Versammlungsraum für die Durchführung einer Veranstaltung, die auch Übernachtungen einschließen kann, wenn die Nutzungsdauer nicht mehr als drei Tage im Jahr beträgt und a) der Versammlungsraum nicht mehr als 200 Besucherinnen und Besucher fasst oder b) durch die Änderung der Nutzung mehrere Versammlungsräume, die einen gemeinsamen Rettungsweg haben, insgesamt nicht mehr als 200 Besucherinnen und Besucher fassen,	4. die vorübergehende Nutzung eines Raumes, der nicht als Versammlungsraum genehmigt ist, als Versammlungsraum für die Durchführung einer Veranstaltung, die auch Übernachtungen einschließen kann, wenn die Nutzungsdauer nicht mehr als drei Tage im Jahr beträgt und a) der Versammlungsraum nicht mehr als 200 Besucherinnen und Besucher fasst oder b) durch die Änderung der Nutzung mehrere Versammlungsräume, die einen gemeinsamen Rettungsweg haben, insgesamt nicht mehr als 200 Besucherinnen und Besucher fassen,
5. der Abbruch und die Beseitigung baulicher Anlagen, ausgenommen Hochhäuser, und der im Anhang genannten Teile baulicher Anlagen,	5. der Abbruch und die Beseitigung baulicher Anlagen, ausgenommen Hochhäuser, und der im Anhang genannten Teile baulicher Anlagen,
6. die Instandhaltung baulicher Anlagen.	6. die Instandhaltung baulicher Anlagen.
(3) [1]Der Abbruch und die Beseitigung eines Hochhauses oder eines nicht im Anhang genannten Teils einer baulichen Anlage ist genehmigungsfrei, aber der Bauaufsichtsbehörde vor der Durchführung der Baumaßnahme von der Bauherrin oder dem Bauherrn anzuzeigen; der Bestellung einer Entwurfsverfasserin oder eines Entwurfsverfassers bedarf es insoweit abweichend von § 52 Abs. 2 Satz 1 nicht. [2]Der Anzeige ist die Bestätigung einer Person im Sinne des § 65 Abs. 4 beizufügen über die Wirksamkeit der vorgesehenen Sicherungsmaßnahmen und die Standsicherheit der baulichen Anlagen, die an die abzubrechenden oder zu beseitigenden baulichen Anlagen oder Teile baulicher Anlagen angebaut sind oder auf deren Standsicherheit sich die Baumaßnahme auswirken kann. [3]Die Bauaufsichtsbehörde bestätigt der Bauherrin oder dem Bauherrn den Eingang der Anzeige oder fordert sie oder ihn im Fall einer unvollständigen oder sonst mangelhaften Anzeige zur Vervollständigung der Anzeige oder zur Behebung des Mangels auf. [4]Ist die Anzeige vervollständigt oder der Mangel behoben worden, so teilt die Bauaufsichtsbehörde dies der Bauherrin oder dem Bauherrn mit. [5]Mit den Baumaßnahmen nach Satz 1 darf nicht vor Ablauf eines Monats begonnen werden, nachdem die Bauaufsichtsbehörde der Bauherrin oder dem Bauherrn den Eingang der Anzeige nach	(3) [1]Der Abbruch und die Beseitigung eines Hochhauses oder eines nicht im Anhang genannten Teils einer baulichen Anlage ist genehmigungsfrei, aber der Bauaufsichtsbehörde vor der Durchführung der Baumaßnahme von der Bauherrin oder dem Bauherrn anzuzeigen; der Bestellung einer Entwurfsverfasserin oder eines Entwurfsverfassers bedarf es insoweit abweichend von § 52 Abs. 2 Satz 1 nicht. [2]Der Anzeige ist die Bestätigung einer Person im Sinne des § 65 Abs. 4 beizufügen über die Wirksamkeit der vorgesehenen Sicherungsmaßnahmen und die Standsicherheit der baulichen Anlagen, die an die abzubrechenden oder zu beseitigenden baulichen Anlagen oder Teile baulicher Anlagen angebaut sind oder auf deren Standsicherheit sich die Baumaßnahme auswirken kann. [3]Die Bauaufsichtsbehörde bestätigt der Bauherrin oder dem Bauherrn den Eingang der Anzeige oder fordert sie oder ihn im Fall einer unvollständigen oder sonst mangelhaften Anzeige zur Vervollständigung der Anzeige oder zur Behebung des Mangels auf. [4]Ist die Anzeige vervollständigt oder der Mangel behoben worden, so teilt die Bauaufsichtsbehörde dies der Bauherrin oder dem Bauherrn mit. [5]Mit den Baumaßnahmen nach Satz 1 darf nicht vor Ablauf eines Monats begonnen werden, nachdem die Bauaufsichtsbehörde der Bauherrin oder dem Bauherrn den Eingang der Anzeige nach

Satz 3 bestätigt hat oder die Mitteilung nach Satz 4 erfolgt ist.	Satz 3 bestätigt hat oder die Mitteilung nach Satz 4 erfolgt ist.
§ 61 Genehmigungsfreie öffentliche Baumaßnahmen	§ 61 Genehmigungsfreie öffentliche Baumaßnahmen
(1) Keiner Baugenehmigung bedürfen die Errichtung, die Änderung, der Abbruch und die Beseitigung	(1) Keiner Baugenehmigung bedürfen die Errichtung, die Änderung, der Abbruch und die Beseitigung
1. von Brücken, Durchlässen, Tunneln und Stützmauern sowie von Stauanlagen und sonstigen Anlagen des Wasserbaus, ausgenommen Gebäude, wenn die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, die Straßenbau-, Hafen- oder Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes oder eine untere Wasserbehörde die Entwurfsarbeiten leitet und die Bauarbeiten überwacht, 2. von Betriebsanlagen der Straßenbahnen (§ 4 des Personenbeförderungsgesetzes), ausgenommen oberirdische Gebäude, 3. von nach anderen Rechtsvorschriften zulassungsbedürftigen Anlagen für die öffentliche Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und für die öffentliche Beseitigung von Abwässern, ausgenommen Gebäude.	1. von Brücken, Durchlässen, Tunneln und Stützmauern sowie von Stauanlagen und sonstigen Anlagen des Wasserbaus, ausgenommen Gebäude, wenn die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, die Straßenbau-, Hafen- oder Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes oder eine untere Wasserbehörde die Entwurfsarbeiten leitet und die Bauarbeiten überwacht, 2. von Betriebsanlagen der Straßenbahnen (§ 4 des Personenbeförderungsgesetzes), ausgenommen oberirdische Gebäude, 3. von nach anderen Rechtsvorschriften zulassungsbedürftigen Anlagen für die öffentliche Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und für die öffentliche Beseitigung von Abwässern, ausgenommen Gebäude.
(2) Keiner Baugenehmigung bedürfen 1. Baumaßnahmen innerhalb vorhandener Gebäude, ausgenommen Nutzungsänderungen, 2. Änderungen des Äußeren vorhandener Gebäude, wenn sie deren Rauminhalt nicht vergrößern, 3. Abbrüche baulicher Anlagen, wenn das Staatliche Baumanagement Niedersachsen, die Klosterkammer Hannover oder ein Landkreis oder eine Gemeinde, die über eine Bauverwaltung verfügt, die Entwurfsarbeiten leitet und die Bauarbeiten überwacht.	(2) Keiner Baugenehmigung bedürfen 1. Baumaßnahmen innerhalb vorhandener Gebäude, ausgenommen Nutzungsänderungen, 2. Änderungen des Äußeren vorhandener Gebäude, wenn sie deren Rauminhalt nicht vergrößern, 3. Abbrüche baulicher Anlagen, wenn das Staatliche Baumanagement Niedersachsen, die Klosterkammer Hannover oder ein Landkreis oder eine Gemeinde, die über eine Bauverwaltung verfügt, die Entwurfsarbeiten leitet und die Bauarbeiten überwacht.
(3) [1]Keiner Baugenehmigung bedürfen vorübergehende Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen, soweit und solange 1. die Nutzungsänderung in einer Notsituation erforderlich ist für Zwecke des Brandschutzes, des Katastrophenschutzes, des Bevölkerungsschutzes, der Unfallhilfe oder der medizinischen Versorgung oder die Unterbringung des für diese Zwecke erforderlichen Personals und 2. das Staatliche Baumanagement Niedersachsen, die Klosterkammer Hannover,	(3) [1]Keiner Baugenehmigung bedürfen vorübergehende Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen, soweit und solange 1. die Nutzungsänderung in einer Notsituation erforderlich ist für Zwecke des Brandschutzes, des Katastrophenschutzes, des Bevölkerungsschutzes**, der Unterbringung schutzsuchender Menschen,** der Unfallhilfe oder der medizinischen Versorgung oder die Unterbringung des für diese Zwecke erforderlichen Personals und 2. das Staatliche Baumanagement Niedersachsen, die Klosterkammer Hannover,

ein Landkreis oder eine Gemeinde, die über eine Bauverwaltung verfügt, oder eine von einer dieser Stellen beauftragte natürliche oder juristische Person, die nach ihrer Fachkenntnis, ihrer Zuverlässigkeit und ihren Leistungen die Gewähr dafür bietet, dass die Aufgaben dem öffentlichen Baurecht entsprechend wahrgenommen werden, die Planung leitet und die Ausführung der Arbeiten überwacht.	ein Landkreis oder eine Gemeinde, die über eine Bauverwaltung verfügt, oder eine von einer dieser Stellen beauftragte natürliche oder juristische Person, die nach ihrer Fachkenntnis, ihrer Zuverlässigkeit und ihren Leistungen die Gewähr dafür bietet, dass die Aufgaben dem öffentlichen Baurecht entsprechend wahrgenommen werden, die Planung leitet und die Ausführung der Arbeiten überwacht.
[2]Eine Notsituation im Sinne des Satzes 1 Nr. 1 liegt vor, solange	[2]Eine Notsituation im Sinne des Satzes 1 Nr. 1 liegt vor, solange
1. nach § 5 Abs. 1 Satz 1 des Infektionsschutzgesetzes eine epidemische Lage von nationaler Tragweite festgestellt ist,	1. nach § 5 Abs. 1 Satz 1 des Infektionsschutzgesetzes eine epidemische Lage von nationaler Tragweite festgestellt ist,
2. nach § 3 a Abs. 1 Satz 1 des Niedersächsischen Gesetzes über den öffentlichen Gesundheitsdienst eine epidemische Lage von landesweiter Tragweite festgestellt ist,	2. nach § 3 a Abs. 1 Satz 1 des Niedersächsischen Gesetzes über den öffentlichen Gesundheitsdienst eine epidemische Lage von landesweiter Tragweite festgestellt ist,
3. ein Katastrophenfall im Sinne des § 1 Abs. 2 des Niedersächsischen Katastrophenschutzgesetzes für den Ort der beabsichtigten Nutzung festgestellt ist oder	3. ein Katastrophenfall im Sinne des § 1 Abs. 2 des Niedersächsischen Katastrophenschutzgesetzes für den Ort der beabsichtigten Nutzung festgestellt ist oder
4. ein vergleichbarer Notstand vorliegt, bei dem Leben, Gesundheit, die lebenswichtige Versorgung der Bevölkerung, die Umwelt oder erhebliche Sachwerte in einem solchen Maße gefährdet oder beeinträchtigt sind, dass zu seiner Bekämpfung die sofortige Nutzung der betreffenden baulichen Anlage für die in Satz 1 Nr. 1 genannten Zwecke erforderlich ist.	4. ein vergleichbarer Notstand vorliegt, bei dem Leben, Gesundheit, die lebenswichtige Versorgung der Bevölkerung **sowie schutzsuchender Menschen**, die Umwelt oder erhebliche Sachwerte in einem solchen Maße gefährdet oder beeinträchtigt sind, dass zu seiner Bekämpfung die sofortige Nutzung der betreffenden baulichen Anlage für die in Satz 1 Nr. 1 genannten Zwecke erforderlich ist.
[3]Soweit für eine Nutzungsänderung nach Satz 1 Abweichungen nach § 66 Abs. 1 Satz 1 erforderlich sind, gelten diese als zugelassen. [4]Die Anforderungen nach § 3 Abs. 1 Satz 1 sind im Hinblick auf Gefahren für die öffentliche Sicherheit einzuhalten; insbesondere müssen Standsicherheit und Brandschutz so gewährleistet sein, dass Gefahren für das Leben und die Gesundheit von Menschen vermieden werden. [5]Wird im Zeitpunkt der Aufnahme einer Nutzung nach Satz 1 eine Nutzung rechtmäßig ausgeübt, so kann diese im Anschluss wieder aufgenommen werden. [6]Die Sätze 1 bis 5 gelten nicht für Nutzungsänderungen, die nach § 62 Abs. 1 Satz 4 einer Baugenehmigung bedürfen oder für die nach § 68 Abs. 5 eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen ist.	[3]Soweit für eine Nutzungsänderung nach Satz 1 Abweichungen nach § 66 Abs. 1 Satz 1 erforderlich sind, gelten diese als zugelassen. [4]Die Anforderungen nach § 3 Abs. 1 Satz 1 sind im Hinblick auf Gefahren für die öffentliche Sicherheit einzuhalten; insbesondere müssen Standsicherheit und Brandschutz so gewährleistet sein, dass Gefahren für das Leben und die Gesundheit von Menschen vermieden werden. [5]Wird im Zeitpunkt der Aufnahme einer Nutzung nach Satz 1 eine Nutzung rechtmäßig ausgeübt, so kann diese im Anschluss wieder aufgenommen werden. [6]Die Sätze 1 bis 5 gelten nicht für Nutzungsänderungen, die nach § 62 Abs. 1 Satz 4 einer Baugenehmigung bedürfen oder für die nach § 68 Abs. 5 eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen ist.
§ 62 Sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen	§ 62 Sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen
(1) [1]Keiner Baugenehmigung bedarf die Errichtung	(1) [1]Keiner Baugenehmigung bedarf die Errichtung

1. von Wohngebäuden, auch mit Räumen für freie Berufe nach § 13 der Baunutzungsverordnung, in Kleinsiedlungsgebieten sowie in reinen, in allgemeinen und in besonderen Wohngebieten, wenn die Wohngebäude überwiegend Wohnungen enthalten, 2. von sonstigen Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 in Gewerbegebieten und in Industriegebieten, 3. von baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, in Gewerbegebieten und in Industriegebieten und 4. von Nebengebäuden und Nebenanlagen für Gebäude nach den Nummern 1 und 2, wenn die in den Nummern 1 bis 3 genannten Baugebiete durch Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs festgesetzt sind und die Voraussetzungen des Absatzes 2 vorliegen. [2]Satz 1 gilt entsprechend für die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, die nach Durchführung dieser Baumaßnahme bauliche Anlagen im Sinne des Satzes 1 Nrn. 1 bis 4 sind. [3]Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für Sonderbauten nach § 2 Abs. 5. [4]Die Sätze 1 und 2 gelten auch nicht für eine Baumaßnahme innerhalb eines Achtungsabstands nach Satz 5 um einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5 a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), durch die erstmalig oder zusätzlich 1. dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten von insgesamt mehr als 5 000 m² Grundfläche geschaffen werden oder 2. die Möglichkeit der gleichzeitigen Nutzung einer öffentlich zugänglichen baulichen Anlage durch mehr als 100 Besucherinnen und Besucher geschaffen wird, es sei denn, dass durch ein nach Beurteilung der für den Betriebsbereich zuständigen Immissionsschutzbehörde plausibles Gutachten einer oder eines nach § 29 b BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen nachgewiesen ist, dass die Baumaßnahme außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands im Sinne des § 3 Abs. 5 c BImSchG zum Betriebsbereich durchgeführt wird. [5]Der Achtungsabstand nach Satz 4 beträgt, falls der Betriebsbereich eine Biogasanlage ist, 200 m, andernfalls 2 000 m.	1. von Wohngebäuden, auch mit Räumen für freie Berufe nach § 13 der Baunutzungsverordnung, in Kleinsiedlungsgebieten sowie in reinen, in allgemeinen und in besonderen Wohngebieten, wenn die Wohngebäude überwiegend Wohnungen enthalten, 2. von sonstigen Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 in Gewerbegebieten und in Industriegebieten, 3. von baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, in Gewerbegebieten und in Industriegebieten und 4. von Nebengebäuden und Nebenanlagen für Gebäude nach den Nummern 1 und 2, wenn die in den Nummern 1 bis 3 genannten Baugebiete durch Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs **(BauGB)** festgesetzt sind und die Voraussetzungen des Absatzes 2 vorliegen. [2]Satz 1 gilt entsprechend für die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, die nach Durchführung dieser Baumaßnahme bauliche Anlagen im Sinne des Satzes 1 Nrn. 1 bis 4 sind. [3]Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für Sonderbauten nach § 2 Abs. 5. [4]Die Sätze 1 und 2 gelten auch nicht für eine Baumaßnahme innerhalb eines Achtungsabstands nach Satz 5 um einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5 a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), durch die erstmalig oder zusätzlich 1. dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten von insgesamt mehr als 5 000 m² Grundfläche geschaffen werden oder 2. die Möglichkeit der gleichzeitigen Nutzung einer öffentlich zugänglichen baulichen Anlage durch mehr als 100 Besucherinnen und Besucher geschaffen wird, es sei denn, dass durch ein nach Beurteilung der für den Betriebsbereich zuständigen Immissionsschutzbehörde plausibles Gutachten einer oder eines nach § 29 b BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen nachgewiesen ist, dass die Baumaßnahme außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands im Sinne des § 3 Abs. 5 c BImSchG zum Betriebsbereich durchgeführt wird. [5]Der Achtungsabstand nach Satz 4 beträgt, falls der Betriebsbereich eine Biogasanlage ist, 200 m, andernfalls 2 000 m.
	(1 a) [1]Keiner Baugenehmigung bedarf auch eine Baumaßnahme mit Erleichterungen nach § 85 a Abs. 1, wenn die Voraussetzungen des Absatzes 2 vorliegen. [2]Eine Baumaßnahme nach Satz 1 ist auch die Nutzungsänderung des Dachgeschosses eines Gebäudes zu Wohnzwecken sowie die damit verbundene Errichtung von Dachgauben,

	wenn für sie Erleichterungen nach § 85 a Abs. 1 gelten. [3]Absatz 1 Sätze 3 bis 5 gilt entsprechend.
(2) Eine Baumaßnahme ist nach Absatz 1 genehmigungsfrei, wenn	(2) Eine Baumaßnahme ist nach ~~Absatz~~ **den Absätzen** 1 **und 1 a** genehmigungsfrei, wenn
1. das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht oder notwendige Ausnahmen oder Befreiungen bereits erteilt sind,	1. das Vorhaben **a) in den Fällen des Absatzes 1** den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht oder notwendige Ausnahmen oder Befreiungen bereits erteilt sind, **b) in den Fällen des Absatzes 1 a im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt und dessen Festsetzungen nicht widerspricht oder notwendige Ausnahmen oder Befreiungen bereits erteilt sind oder** **c) in den Fällen des Absatzes 1 a innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB oder im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB liegt, dort nach städtebaulichem Planungsrecht zulässig ist und die Bauaufsichtsbehörde dies festgestellt hat,**
2. notwendige Zulassungen von Abweichungen nach § 66 bereits erteilt sind,	2. notwendige Zulassungen von Abweichungen nach § 66 bereits erteilt sind,
3. die Gemeinde der Bauherrin oder dem Bauherrn bestätigt hat, dass a) die Erschließung im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs gesichert ist und b) sie eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs nicht beantragen wird,	3. die Gemeinde der Bauherrin oder dem Bauherrn bestätigt hat, dass a) die Erschließung im Sinne ~~des § 30 Abs. 1 oder 2~~ des Baugesetzbuchs gesichert ist und b) sie **bei Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans** eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 ~~des Baugesetzbuchs~~ **BauGB** nicht beantragen wird,
4. die nach § 65 Abs. 2 Satz 1 zu prüfenden Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes und, soweit erforderlich, die Eignung der Rettungswege nach § 33 Abs. 2 Satz 3 Halbsatz 2 geprüft und bestätigt worden sind.	4. die nach § 65 Abs. 2 Satz 1 zu prüfenden Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes ~~und, soweit erforderlich, die Eignung der Rettungswege nach § 33 Abs. 2 Satz 3 Halbsatz 2~~ geprüft und bestätigt worden sind.
(3) [1]Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat aufgrund einer Vollmacht der Bauherrin oder des Bauherrn eine beabsichtigte Baumaßnahme nach Absatz 1 der Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen und die Bauherrin oder den Bauherrn darüber in Kenntnis zu setzen. [2]Der Mitteilung sind die Bauvorlagen, ausgenommen die bautechnischen Nachweise, beizufügen. [3]Nimmt der Landkreis die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde wahr, so hat er die	(3) [1]Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat aufgrund einer Vollmacht der Bauherrin oder des Bauherrn eine beabsichtigte Baumaßnahme nach Absatz 1 **oder 1 a** der Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen und die Bauherrin oder den Bauherrn darüber in Kenntnis zu setzen. [2]Der Mitteilung sind die Bauvorlagen, ausgenommen die bautechnischen Nachweise, beizufügen. [3]Nimmt der Landkreis die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde wahr, so hat er die

Mitteilung und die beigefügten Bauvorlagen unverzüglich an die Gemeinde zu übermitteln. [4]Betrifft die Baumaßnahme ein Lager für Abfälle mit einer Gesamtmenge von mehr als 15 t oder mehr als 15 m³, so ist hierauf in der Mitteilung nach Satz 1 besonders hinzuweisen. [5]Den übrigen Bauvorlagen beigefügt oder gesondert bei der Bauaufsichtsbehörde eingereicht werden können 1. bei einer Baumaßnahme nach § 65 Abs. 3 die Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes und 2. soweit die Eignung der Rettungswege nach § 33 Abs. 2 Satz 3 Halbsatz 2 zu prüfen ist, die dafür erforderlichen Unterlagen.	Mitteilung und die beigefügten Bauvorlagen unverzüglich an die Gemeinde zu übermitteln. [4]Betrifft die Baumaßnahme ein Lager für Abfälle mit einer Gesamtmenge von mehr als 15 t oder mehr als 15 m³, so ist hierauf in der Mitteilung nach Satz 1 besonders hinzuweisen. [5]~~Den~~ **Die zu prüfenden Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes können den** übrigen Bauvorlagen beigefügt oder gesondert bei der Bauaufsichtsbehörde eingereicht werden ~~können~~ ~~1. bei einer Baumaßnahme nach § 65 Abs. 3 die Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes und~~ ~~2. soweit die Eignung der Rettungswege nach § 33 Abs. 2 Satz 3 Halbsatz 2 zu prüfen ist, die dafür erforderlichen Unterlagen~~.
(4) [1]Die Bauvorlagen müssen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2, 3 oder 5 **[ab 1. Dezember 2024 lautet die Verweisung „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 4“]** erstellt sein, die oder der gegen Haftpflichtgefahren versichert ist, die sich aus der Wahrnehmung dieser Tätigkeit ergeben. [2]Personenschäden müssen mindestens zu 1 500 000 Euro und Sach- und Vermögensschäden mindestens zu 200 000 Euro je Versicherungsfall versichert sein. [3]Der Versicherungsschutz muss mindestens fünf Jahre über den Zeitpunkt der Beendigung des Versicherungsvertrages hinausreichen. [4]Die Leistungen des Versicherers für alle innerhalb eines Versicherungsjahres verursachten Schäden können auf das Zweifache des jeweiligen Betrages nach Satz 2 begrenzt werden. [5]Bei Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern, die im Rahmen des europäischen Dienstleistungsverkehrs vorübergehend und gelegentlich in Niedersachsen tätig sind, gilt die Versicherungspflicht als erfüllt, wenn sie die Architektenkammer oder die Ingenieurkammer oder die zuständige Kammer eines anderen Bundeslandes über die Einzelheiten ihres Versicherungsschutzes oder einer anderen Art des individuellen oder kollektiven Schutzes vor Haftpflichtgefahren informiert haben. [6]Die Sätze 1 bis 5 gelten nicht, wenn die Bauherrin oder der Bauherr den Entwurf selbst erstellt hat.	(4) [1]Die Bauvorlagen müssen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2, 3 oder 5 **[ab 1. Dezember 2024 lautet die Verweisung „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 4“]** erstellt sein, **soweit sich aus § 65 nichts anderes ergibt.** ~~die oder der~~ **[2]Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser nach Satz 1 muss** gegen Haftpflichtgefahren ~~versichert ist~~, die sich aus der Wahrnehmung dieser Tätigkeit ergeben**, versichert sein**. [23]Personenschäden müssen mindestens zu 1 500 000 Euro und Sach- und Vermögensschäden mindestens zu 200 000 Euro je Versicherungsfall versichert sein. [34]Der Versicherungsschutz muss mindestens fünf Jahre über den Zeitpunkt der Beendigung des Versicherungsvertrages hinausreichen. [45]Die Leistungen des Versicherers für alle innerhalb eines Versicherungsjahres verursachten Schäden können auf das Zweifache des jeweiligen Betrages nach Satz ~~2~~ **3** begrenzt werden. [56]Bei Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern, die im Rahmen des europäischen Dienstleistungsverkehrs vorübergehend und gelegentlich in Niedersachsen tätig sind, gilt die Versicherungspflicht als erfüllt, wenn sie die Architektenkammer oder die Ingenieurkammer oder die zuständige Kammer eines anderen Bundeslandes über die Einzelheiten ihres Versicherungsschutzes oder einer anderen Art des individuellen oder kollektiven Schutzes vor Haftpflichtgefahren informiert haben. [67]Die Sätze ~~1~~ **2** bis ~~5~~ **6** gelten nicht, wenn die Bauherrin oder der Bauherr den Entwurf selbst erstellt hat.
(5) [1]Die Gemeinde hat der Bauherrin oder dem Bauherrn innerhalb eines Monats nach Eingang der Unterlagen nach Absatz 3 bei ihr die Bestätigung nach Absatz 2 Nr. 3 auszustellen, wenn die Erschließung im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs gesichert ist und wenn sie die vorläufige Untersagung nach § 15	(5) [1]Die Gemeinde hat der Bauherrin oder dem Bauherrn innerhalb eines Monats nach Eingang der Unterlagen nach Absatz 3 bei ihr die Bestätigung nach Absatz 2 Nr. 3 auszustellen, wenn die Erschließung im Sinne ~~des § 30 Abs. 1 oder 2~~ des Baugesetzbuchs gesichert ist und wenn sie die vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1

Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs nicht beantragen will. [2]Eine darüber hinausgehende Pflicht der Gemeinde zur Prüfung der Baumaßnahme besteht nicht. [3]Liegt eine der Voraussetzungen nach Absatz 2 Nr. 3 nicht vor, so hat die Gemeinde dies der Bauherrin oder dem Bauherrn innerhalb der Frist nach Satz 1 mitzuteilen und, wenn die Erschließung im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs nicht gesichert ist, die Unterlagen nach Absatz 3 zurückzugeben.	Satz 2 ~~des Baugesetzbuchs~~ **BauGB** nicht beantragen will. [2]Eine darüber hinausgehende Pflicht der Gemeinde zur Prüfung der Baumaßnahme besteht nicht. [3]Liegt eine der Voraussetzungen nach Absatz 2 Nr. 3 nicht vor, so hat die Gemeinde dies der Bauherrin oder dem Bauherrn innerhalb der Frist nach Satz 1 mitzuteilen und, wenn die Erschließung im Sinne ~~des § 30 Abs. 1 oder 2~~ des Baugesetzbuchs nicht gesichert ist, die Unterlagen nach Absatz 3 zurückzugeben.
(6) Die Gemeinde hat, wenn sie nicht selbst die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde wahrnimmt, eine Ausfertigung ihrer Bestätigung nach Absatz 2 Nr. 3 oder, wenn sie die vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs beantragt, ihren Antrag unverzüglich der Bauaufsichtsbehörde zu übermitteln.	(6) **[1]**Die Gemeinde hat, wenn sie nicht selbst die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde wahrnimmt, eine Ausfertigung ihrer Bestätigung nach Absatz 2 Nr. 3 oder, wenn sie die vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 ~~des Baugesetzbuchs~~ **BauGB** beantragt, ihren Antrag unverzüglich der Bauaufsichtsbehörde zu übermitteln. **[2]Über den Antrag auf vorläufige Untersagung hat die Bauaufsichtsbehörde innerhalb von zwei Wochen nach Eingang des vollständigen Antrages zu entscheiden.**
(7) Über den Antrag auf vorläufige Untersagung hat die Bauaufsichtsbehörde innerhalb von zwei Wochen nach Eingang des vollständigen Antrages zu entscheiden.	(7) ~~Über den Antrag auf vorläufige Untersagung hat die Bauaufsichtsbehörde innerhalb von zwei Wochen nach Eingang des vollständigen Antrages zu entscheiden.~~ **[1]Über die Feststellung der Zulässigkeit des Vorhabens nach städtebaulichem Planungsrecht nach Absatz 2 Nr. 1 Buchst. c entscheidet die Bauaufsichtsbehörde nach Maßgabe des § 36 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde, falls die Bauaufsichtsbehörde nicht selbst die für die Erteilung des Einvernehmens zuständige Gemeinde ist. [2]Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet über die Feststellung der Zulässigkeit des Vorhabens nach städtebaulichem Planungsrecht nach Eingang der Mitteilung nach Absatz 3 Satz 1 und der vollständigen Unterlagen nach Absatz 3 Satz 2 innerhalb von zwei Monaten. [3]Falls das Einvernehmen der Gemeinde nach Satz 1 erforderlich ist, muss die Bauaufsichtsbehörde nicht vor Ablauf von zwei Wochen nach Eingang der Erklärung der Gemeinde entscheiden. [4]Die Bauaufsichtsbehörde hat der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser die Entscheidung unverzüglich mitzuteilen und, wenn festgestellt wurde, dass das Vorhaben nach städtebaulichem Planungsrecht nicht zulässig ist, die Unterlagen nach Absatz 3 zurückzugeben.**
(8) [1]Mit der Baumaßnahme darf erst begonnen werden, wenn die Bestätigung nach Absatz 2 Nr. 3 und, soweit erforderlich, die Bestätigung nach Absatz 2 Nr. 4 über die Eignung der Rettungswege der Bauherrin oder dem Bauherrn vorliegen. [2]Eine Baumaßnahme nach § 65 Abs. 3 darf erst begonnen werden, wenn der	(8) [1]Mit der Baumaßnahme darf erst begonnen werden, wenn die Bestätigung nach Absatz 2 Nr. 3 und **in den Fällen des Absatzes 1 a**, soweit erforderlich, ~~die Bestätigung~~ **die Feststellung der Zulässigkeit des Vorhabens nach städtebaulichem Planungsrecht** nach Absatz 2 Nr. ~~4~~ **1 Buchst. c** ~~über die Eignung der~~

Bauherrin oder dem Bauherrn auch die Bestätigung der Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes vorliegt. [3]Die Baumaßnahme darf mehr als drei Jahre, nachdem sie nach Satz 1 oder 2 zulässig geworden ist oder ihre Ausführung unterbrochen worden ist, nur dann begonnen oder fortgesetzt werden, wenn die Anforderungen nach den Absätzen 3 und 5 bis 7 sowie den Sätzen 1 und 2 erneut erfüllt worden sind.	~~Rettungswege~~ der Bauherrin oder dem Bauherrn vorliegen. [2]Eine Baumaßnahme nach § 65 Abs. 3 darf erst begonnen werden, wenn der Bauherrin oder dem Bauherrn auch die Bestätigung der Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes vorliegt. [3]Die Baumaßnahme darf mehr als drei Jahre, nachdem sie nach Satz 1 oder 2 zulässig geworden ist oder ihre Ausführung unterbrochen worden ist, nur dann begonnen oder fortgesetzt werden, wenn die Anforderungen nach den Absätzen 3 und 5 bis 7 sowie den Sätzen 1 und 2 erneut erfüllt worden sind.
(9) [1]Die Durchführung der Baumaßnahme darf von den Bauvorlagen nicht abweichen. [2]Die Bauvorlagen einschließlich der bautechnischen Nachweise müssen während der Durchführung der Baumaßnahme an der Baustelle vorgelegt werden können. [3]Satz 2 gilt auch für die Bestätigungen nach Absatz 2 Nr. 4.	(9) [1]Die Durchführung der Baumaßnahme darf von den Bauvorlagen nicht abweichen. [2]Die Bauvorlagen einschließlich der bautechnischen Nachweise müssen während der Durchführung der Baumaßnahme an der Baustelle vorgelegt werden können. [3]Satz 2 gilt auch für die Bestätigungen nach Absatz 2 Nr. 4.
(10) Die Bauherrin oder der Bauherr kann verlangen, dass für eine Baumaßnahme nach Absatz 1 das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.	(10) Die Bauherrin oder der Bauherr kann verlangen, dass für eine Baumaßnahme nach Absatz 1 **oder Absatz 1 a** das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.
(11) [1]Die Absätze 2 bis 10 sind nicht anzuwenden, soweit Baumaßnahmen nach Absatz 1 schon nach anderen Vorschriften keiner Baugenehmigung bedürfen. [2]Eine nach Absatz 1 genehmigungsfreie Baumaßnahme bedarf auch dann keiner Baugenehmigung, wenn nach ihrer Durchführung die Unwirksamkeit oder Nichtigkeit des Bebauungsplans festgestellt wird.	(11) [1]Die Absätze 2 bis 10 sind nicht anzuwenden, soweit Baumaßnahmen nach Absatz 1 **oder Absatz 1 a** schon nach anderen Vorschriften keiner Baugenehmigung bedürfen. [2]Eine nach Absatz 1 **oder Absatz 1 a** genehmigungsfreie Baumaßnahme bedarf auch dann keiner Baugenehmigung, wenn nach ihrer Durchführung die Unwirksamkeit oder Nichtigkeit des Bebauungsplans festgestellt wird.
Zehnter Teil **Genehmigungsverfahren**	
§ 63 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren	§ 63 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
(1) [1]Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wird durchgeführt für die genehmigungsbedürftige Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, mit Ausnahme von baulichen Anlagen, die nach Durchführung der Baumaßnahme Sonderbauten im Sinne des § 2 Abs. 5 sind. [2]Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wird auch durchgeführt für eine Baumaßnahme zum Repowering von bestehenden Anlagen zur Produktion von Energie aus erneuerbaren Quellen im Sinne des Artikels 16 Abs. 1 Satz 4 und Abs. 6 in Verbindung mit Artikel 2 Nr. 10 der Richtlinie (EU) 2018/2001 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018	(1) [1]Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wird durchgeführt für die genehmigungsbedürftige Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, mit Ausnahme von baulichen Anlagen, die nach Durchführung der Baumaßnahme Sonderbauten im Sinne des § 2 Abs. 5 sind. [2]Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wird auch durchgeführt für eine Baumaßnahme zum Repowering von bestehenden Anlagen zur Produktion von Energie aus erneuerbaren Quellen im Sinne des Artikels 16 Abs. 1 Satz 4 und Abs. 6 in Verbindung mit Artikel 2 Nr. 10 der Richtlinie (EU) 2018/2001 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018

zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen (ABl. EU Nr. L 328 S. 82; 2020 Nr. L 311 S. 11); dies gilt abweichend von Satz 1 auch für Sonderbauten. [3]Bei Baumaßnahmen nach den Sätzen 1 und 2 prüft die Bauaufsichtsbehörde die Bauvorlagen nur auf ihre Vereinbarkeit mit 1. dem städtebaulichen Planungsrecht, 2. den §§ 5 bis 7, 33 Abs. 2 Satz 3, § 41 Abs. 2 Satz 2 und den §§ 47 und 50, 3. den sonstigen Vorschriften des öffentlichen Rechts im Sinne des § 2 Abs. 17; § 65 bleibt unberührt. [4]§ 64 Satz 2 gilt entsprechend.	zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen (ABl. EU Nr. L 328 S. 82; 2020 Nr. L 311 S. 11); dies gilt abweichend von Satz 1 auch für Sonderbauten. [3]Bei Baumaßnahmen nach den Sätzen 1 und 2 prüft die Bauaufsichtsbehörde die Bauvorlagen nur auf ihre Vereinbarkeit mit 1. dem städtebaulichen Planungsrecht, 2. den §§ 5 bis 7, ~~33 Abs. 2 Satz 3,~~ § 41 Abs. 2 Satz 2 und den §§ 47 und 50, 3. den sonstigen Vorschriften des öffentlichen Rechts im Sinne des § 2 Abs. 17; § 65 bleibt unberührt. [4]§ 64 Satz 2 gilt entsprechend.
(2) [1]Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wird auch durchgeführt für die genehmigungsbedürftige vorübergehende Nutzung eines nicht als Versammlungsraum genehmigten Raumes als Versammlungsraum für die Durchführung einer Veranstaltung, die auch Übernachtungen einschließen kann, wenn der Raum für diese vorübergehende Nutzung nicht mehr als drei Mal im Jahr für jeweils nicht mehr als vier Tage genutzt wird. [2]Bei Baumaßnahmen nach Satz 1 prüft die Bauaufsichtsbehörde nur, ob für die vorübergehende Nutzung der Brandschutz gewährleistet ist. [3]Liegen Anhaltspunkte dafür vor, dass durch das Vorhaben aus anderen Gründen eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen zu besorgen ist, kann die Bauaufsichtsbehörde die Prüfung deswegen auf die Einhaltung weiterer Vorschriften des öffentlichen Baurechts erweitern. [4]Die §§ 51 und 65 finden keine Anwendung. [5]Bauvorlagen sind nur zu übermitteln, soweit dies für die Prüfung nach Satz 2 erforderlich ist; Regelungen in einer Verordnung nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 oder Abs. 2 Nr. 8, nach denen Nachweise, die den in § 65 genannten entsprechen, oder weitere Bauvorlagen, die für die Prüfung nach Satz 2 nicht erforderlich sind, zu übermitteln sind, finden ebenfalls keine Anwendung. [6]Die Bauaufsichtsbehörde kann abweichend von Satz 5 im Einzelfall die Vorlage weiterer Nachweise, insbesondere eines Brandschutzkonzepts, fordern, wenn die in § 53 Abs. 9 Satz 2 genannten Umstände vorliegen und soweit es zur Prüfung nach Satz 2 oder 3 erforderlich ist. [7]§ 64 Satz 2 gilt entsprechend.	(2) [1]Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wird auch durchgeführt für die genehmigungsbedürftige vorübergehende Nutzung eines nicht als Versammlungsraum genehmigten Raumes als Versammlungsraum für die Durchführung einer Veranstaltung, die auch Übernachtungen einschließen kann, wenn der Raum für diese vorübergehende Nutzung nicht mehr als drei Mal im Jahr für jeweils nicht mehr als vier Tage genutzt wird. [2]Bei Baumaßnahmen nach Satz 1 prüft die Bauaufsichtsbehörde nur, ob für die vorübergehende Nutzung der Brandschutz gewährleistet ist. [3]Liegen Anhaltspunkte dafür vor, dass durch das Vorhaben aus anderen Gründen eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen zu besorgen ist, kann die Bauaufsichtsbehörde die Prüfung deswegen auf die Einhaltung weiterer Vorschriften des öffentlichen Baurechts erweitern. [4]Die §§ 51 und 65 finden keine Anwendung. [5]Bauvorlagen sind nur zu übermitteln, soweit dies für die Prüfung nach Satz 2 erforderlich ist; Regelungen in einer Verordnung nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 oder Abs. 2 Nr. 8, nach denen Nachweise, die den in § 65 genannten entsprechen, oder weitere Bauvorlagen, die für die Prüfung nach Satz 2 nicht erforderlich sind, zu übermitteln sind, finden ebenfalls keine Anwendung. [6]Die Bauaufsichtsbehörde kann abweichend von Satz 5 im Einzelfall die Vorlage weiterer Nachweise, insbesondere eines Brandschutzkonzepts, fordern, wenn die in § 53 Abs. 9 Satz 2 genannten Umstände vorliegen und soweit es zur Prüfung nach Satz 2 oder 3 erforderlich ist. [7]§ 64 Satz 2 gilt entsprechend.
(3) Über erforderliche Ausnahmen, Befreiungen und Zulassungen von Abweichungen von Vorschriften, deren Einhaltung nach den Absätzen 1 und 2 nicht geprüft wird, wird nur auf besonderen Antrag entschieden.	(3) Über erforderliche Ausnahmen, Befreiungen und Zulassungen von Abweichungen von Vorschriften, deren Einhaltung nach den Absätzen 1 und 2 nicht geprüft wird, wird nur auf besonderen Antrag entschieden.

§ 64 Baugenehmigungsverfahren	
[1]Bei genehmigungsbedürftigen Baumaßnahmen, die nicht im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 geprüft werden, prüft die Bauaufsichtsbehörde die Bauvorlagen auf ihre Vereinbarkeit mit dem öffentlichen Baurecht. [2]Die Vereinbarkeit der Bauvorlagen mit den Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung wird nur geprüft, wenn die Bauherrin oder der Bauherr dies verlangt. [3]§ 65 bleibt unberührt.	
§ 65 Bautechnische Nachweise, Typenprüfung	§ 65 Bautechnische Nachweise, Typenprüfung
(1) [1]Die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit sowie den Brand-, den Schall-, den Wärme- und den Erschütterungsschutz ist nach Maßgabe der Verordnung nach § 82 Abs. 2 durch bautechnische Nachweise nachzuweisen; dies gilt nicht für verfahrensfreie Baumaßnahmen und für Baumaßnahmen im Sinne des § 60 Abs. 3 Satz 1, soweit nicht in diesem Gesetz oder in der Verordnung nach § 82 Abs. 2 anderes bestimmt ist. [2]Die Berechtigung zum Erstellen von Bauvorlagen nach § 53 Abs. 3 Satz 2 Nrn. 1 bis 4 **[ab 1. Dezember 2024 lautet die Verweisung „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nrn. 1 bis 3]**, Abs. 4 Nrn. 2 bis 4 sowie Abs. 5 bis 8 schließt die Berechtigung zur Erstellung der bautechnischen Nachweise ein, soweit nachfolgend nicht anderes bestimmt ist.	(1) [1]Die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit sowie den Brand-, den Schall-, den Wärme- und den Erschütterungsschutz ist nach Maßgabe der Verordnung nach § 82 Abs. 2 durch bautechnische Nachweise nachzuweisen; dies gilt nicht für verfahrensfreie Baumaßnahmen und für Baumaßnahmen im Sinne des § 60 Abs. 3 Satz 1, soweit nicht in diesem Gesetz oder in der Verordnung nach § 82 Abs. 2 anderes bestimmt ist. [2]Die Berechtigung zum Erstellen von Bauvorlagen nach § 53 Abs. 3 Satz 2 Nrn. 1 bis 4 **[ab 1. Dezember 2024 lautet die Verweisung „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nrn. 1 bis 3]**, Abs. 4 Nrn. 2 bis 4 sowie Abs. 5 bis 8 schließt die Berechtigung zur Erstellung der bautechnischen Nachweise ein, soweit nachfolgend nicht anderes bestimmt ist.
(2) [1]Für Baumaßnahmen nach den §§ 62 bis 64 sind nur 1. die Nachweise der Standsicherheit für bauliche Anlagen nach Absatz 3 Sätze 1 und 3 Halbsatz 2 und 2. die Nachweise des Brandschutzes für bauliche Anlagen nach Absatz 3 Satz 2 zu prüfen; im Übrigen sind die bautechnischen Nachweise nicht zu prüfen. [2]Die Bauaufsichtsbehörde kann abweichend von Satz 1 Nr. 1 die Prüfung von Nachweisen der Standsicherheit anordnen, wenn besondere statisch-konstruktive Nachweise oder Maßnahmen insbesondere wegen des Baugrundes oder während der Durchführung der Baumaßnahme erforderlich sind. [3]In den Fällen des § 62 gibt die Bauaufsichtsbehörde auf Antrag der Bauherrin oder dem Bauherrn die Nachweise, wenn sie dem öffentlichen Baurecht entsprechen, mit einer Bestätigung darüber zurück.	(2) [1]Für Baumaßnahmen nach **§ 62 Abs. 1 und** den §§ ~~62~~ **63** ~~bis~~ **und** 64 sind nur 1. die Nachweise der Standsicherheit für bauliche Anlagen nach Absatz 3 Sätze 1 und 3 Halbsatz 2 und 2. die Nachweise des Brandschutzes für bauliche Anlagen nach Absatz 3 Satz 2 zu prüfen; im Übrigen sind die bautechnischen Nachweise nicht zu prüfen. [2]Die Bauaufsichtsbehörde kann abweichend von Satz 1 Nr. 1 die Prüfung von Nachweisen der Standsicherheit anordnen, wenn besondere statisch-konstruktive Nachweise oder Maßnahmen insbesondere wegen des Baugrundes oder während der Durchführung der Baumaßnahme erforderlich sind. [3]In den Fällen des § 62 gibt die Bauaufsichtsbehörde auf Antrag der ~~Bauherrin~~ **Entwurfsverfasserin** oder dem ~~Bauherrn~~ **Entwurfsverfasser** die Nachweise, wenn sie dem öffentlichen Baurecht entsprechen, mit einer Bestätigung darüber zurück.

(3) [1]Bauliche Anlagen nach Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 sind	(3) [1]Bauliche Anlagen nach Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 sind
1. Wohngebäude der Gebäudeklassen 4 und 5,	1. Wohngebäude der Gebäudeklassen 4 und 5,
2. sonstige Wohngebäude mit unterirdischen Garagen, wenn die Nutzfläche der Garage 100 m² übersteigt,	2. sonstige Wohngebäude mit unterirdischen Garagen, wenn die Nutzfläche der Garage 100 m² übersteigt,
3. sonstige Gebäude, ausgenommen eingeschossige Gebäude bis 200 m² Grundfläche sowie eingeschossige landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder erwerbsgärtnerisch genutzte Gebäude bis 1 000 m² Grundfläche und mit einfachen balkenartigen mit Dachkonstruktionen bis 6 m Stützweite, bei fachwerkartigen Dachbindern bis 20 m Stützweite,	3. sonstige Gebäude, ausgenommen eingeschossige Gebäude bis 200 m² Grundfläche sowie eingeschossige landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder erwerbsgärtnerisch genutzte Gebäude bis 1 000 m² Grundfläche und mit einfachen balkenartigen mit Dachkonstruktionen bis 6 m Stützweite, bei fachwerkartigen Dachbindern bis 20 m Stützweite,
4. fliegende Bauten und Fahrgeschäfte, die keine fliegenden Bauten sind,	4. fliegende Bauten und Fahrgeschäfte, die keine fliegenden Bauten sind,
5. Brücken mit einer lichten Weite von mehr als 5 m,	5. Brücken mit einer lichten Weite von mehr als 5 m,
6. Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 3 m über der Geländeoberfläche,	6. Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 3 m über der Geländeoberfläche,
7. Tribünen mit einer Höhe von mehr als 3 m,	7. Tribünen mit einer Höhe von mehr als 3 m,
8. Regale mit einer zulässigen Höhe der Oberkante des Lagerguts von mehr als 7,50 m,	8. Regale mit einer zulässigen Höhe der Oberkante des Lagerguts von mehr als 7,50 m,
9. Behälter,	9. Behälter,
10. Windenergieanlagen mit einer Höhe von mehr als 10 m,	10. Windenergieanlagen mit einer Höhe von mehr als 10 m,
11. sonstige bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 10 m.	11. sonstige bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 10 m.
[2]Bauliche Anlagen nach Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 sind	[2]Bauliche Anlagen nach Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 sind
1. Wohngebäude der Gebäudeklassen 4 und 5,	1. Wohngebäude der Gebäudeklassen 4 und 5,
2. sonstige Gebäude der Gebäudeklassen 3, 4 und 5, ausgenommen eingeschossige landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder erwerbsgärtnerisch genutzte Gebäude,	2. sonstige Gebäude der Gebäudeklassen 3, 4 und 5, ausgenommen eingeschossige landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder erwerbsgärtnerisch genutzte Gebäude,
3. Garagen mit mehr als 100 m² Nutzfläche, auch wenn sie Teil eines sonst anders genutzten Gebäudes sind,	3. Garagen mit mehr als 100 m² Nutzfläche, auch wenn sie Teil eines sonst anders genutzten Gebäudes sind,
4. Sonderbauten.	4. Sonderbauten.
[3]Geschosse zur ausschließlichen Lagerung von Jauche oder Gülle bleiben in den Fällen des Satzes 1 Nr. 3 und des Satzes 2 Nr. 2 bei der Ermittlung der Zahl der Geschosse unberücksichtigt; für Geschosse zur ausschließlichen Lagerung von Jauche oder Gülle sind die Nachweise der Standsicherheit stets zu prüfen.	[3]Geschosse zur ausschließlichen Lagerung von Jauche oder Gülle bleiben in den Fällen des Satzes 1 Nr. 3 und des Satzes 2 Nr. 2 bei der Ermittlung der Zahl der Geschosse unberücksichtigt; für Geschosse zur ausschließlichen Lagerung von Jauche oder Gülle sind die Nachweise der Standsicherheit stets zu prüfen.

(4) Nachweise der Standsicherheit, die nicht nach Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 zu prüfen sind, müssen erstellt sein von Personen, die in der von der Ingenieurkammer Niedersachsen geführten Liste der Tragwerksplanerinnen und Tragwerksplaner (§ 21 NIngG) oder in einem entsprechenden Verzeichnis in einem anderen Land eingetragen oder diesen Personen nach § 21 Abs. 5 NIngG gleichgestellt sind.	(4) **1**Nachweise der Standsicherheit, die nicht nach Absatz 2 Satz 1 **Halbsatz 1** Nr. 1 zu prüfen sind, müssen erstellt sein von Personen, die in der von der Ingenieurkammer Niedersachsen geführten Liste der Tragwerksplanerinnen und Tragwerksplaner (§ 21 NIngG) oder in einem entsprechenden Verzeichnis in einem anderen Land eingetragen oder diesen Personen nach § 21 Abs. ~~5~~ **6** NIngG gleichgestellt sind. **2Die in Satz 1 genannten Personen haben gegenüber der Bauaufsichtsbehörde eine Erklärung abzugeben, dass sie die Nachweise der Standsicherheit für die jeweilige Baumaßnahme erstellt haben.**
(5) Für genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen dürfen Nachweise der Standsicherheit, die nicht nach Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 zu prüfen sind, abweichend von Absatz 4 auch von Personen erstellt sein, die nicht die dort genannten Voraussetzungen erfüllen; die von diesen Personen erstellten Nachweise sind abweichend von Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 zu prüfen.	(5) Für genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen dürfen Nachweise der Standsicherheit, die nicht nach Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 zu prüfen sind, abweichend von Absatz 4 auch von Personen erstellt sein, die nicht die dort genannten Voraussetzungen erfüllen; die von diesen Personen erstellten Nachweise sind abweichend von Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 zu prüfen.
(6) 1Die Nachweise des Schall- und des Wärmeschutzes müssen von Personen erstellt sein, die die Anforderungen nach Absatz 4 oder § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3 **[ab 1. Dezember 2024 lautet die Verweisung „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 oder 2]** erfüllen. 2Diese Nachweise können auch erstellt sein 1. für die in § 53 Abs. 4 Nr. 2 genannten Baumaßnahmen von Personen, die die Anforderungen nach § 53 Abs. 4 Nr. 2, 3 oder 4 oder Abs. 5 bis 8 erfüllen, und 2. für die mit der Berufsaufgabe der Innenarchitektin und des Innenarchitekten verbundenen Baumaßnahmen von Personen, die die Anforderungen nach § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 5 **ab 1. Dezember 2024 lautet die Verweisung „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 4]** erfüllen.	(6) 1Die Nachweise des Schall- und des Wärmeschutzes müssen von Personen erstellt sein, die die Anforderungen nach Absatz 4 oder § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3 **[ab 1. Dezember 2024 lautet die Verweisung „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 oder 2]** erfüllen. 2Diese Nachweise können auch erstellt sein 1. für die in § 53 Abs. 4 Nr. 2 genannten Baumaßnahmen von Personen, die die Anforderungen nach § 53 Abs. 4 Nr. 2, 3 oder 4 oder Abs. 5 bis 8 erfüllen, und 2. für die mit der Berufsaufgabe der Innenarchitektin und des Innenarchitekten verbundenen Baumaßnahmen von Personen, die die Anforderungen nach § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 5 **ab 1. Dezember 2024 lautet die Verweisung „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 4]** erfüllen.
(7) 1Die Nachweise der Standsicherheit und die Nachweise der Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile können, auch wenn sie nicht nach Absatz 2 zu prüfen sind, auf Antrag allgemein geprüft werden (Typenprüfung); mit dem Antrag sind die beizufügenden Bauvorlagen zu übermitteln. 2Absatz 4 ist im Fall einer Typenprüfung nicht anzuwenden.	(7) 1Die Nachweise der Standsicherheit und die Nachweise der Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile können, auch wenn sie nicht nach Absatz 2 zu prüfen sind, auf Antrag allgemein geprüft werden (Typenprüfung); mit dem Antrag sind die beizufügenden Bauvorlagen zu übermitteln. 2Absatz 4 ist im Fall einer Typenprüfung nicht anzuwenden.
(8) 1Soweit die Typenprüfung ergibt, dass die bautechnischen Nachweise nach Absatz 7 dem öffentlichen Baurecht entsprechen, ist dies durch Bescheid festzustellen. 2Der Bescheid wird widerruflich und in der Regel auf fünf Jahre befristet erteilt. 3Die Befristung kann auf Antrag um jeweils längstens fünf Jahre verlängert werden. 4§ 71 Abs. 1 Satz 4 gilt entsprechend.	(8) 1Soweit die Typenprüfung ergibt, dass die bautechnischen Nachweise nach Absatz 7 dem öffentlichen Baurecht entsprechen, ist dies durch Bescheid festzustellen. 2Der Bescheid wird widerruflich und in der Regel auf fünf Jahre befristet erteilt. 3Die Befristung kann auf Antrag um jeweils längstens fünf Jahre verlängert werden. 4§ 71 Abs. 1 Satz 4 gilt entsprechend.

(9) Bescheide über Typenprüfungen von Behörden anderer Länder gelten auch in Niedersachsen.	(9) Bescheide über Typenprüfungen von Behörden anderer Länder gelten auch in Niedersachsen.
§ 66 Abweichungen	§ 66 Abweichungen
(1) [1]Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn diese unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen nach § 3 Abs. 1 vereinbar sind. [2]Es ist anzugeben, von welchen Vorschriften und in welchem Umfang eine Abweichung zugelassen wird. [3]§ 83 Abs. 1 Satz 3 bleibt unberührt.	(1) [1]Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn diese unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen nach § 3 Abs. 1 vereinbar sind. **[2]Unter den Voraussetzungen des Satzes 1 sind Abweichungen zuzulassen** **1. bei Nutzungsänderungen,** **2. bei Baumaßnahmen, die der Modernisierung, dem Ausbau oder dem Erhalt bestehender Gebäude dienen,** **3. bei Baumaßnahmen zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen.** **[2] [3]**Es ist anzugeben, von welchen Vorschriften und in welchem Umfang eine Abweichung zugelassen wird. **[3] [4]**§ 83 Abs. 1 Satz 3 **Halbsatz 1** bleibt unberührt. **[5]Für Bauteile, die bereits nach § 85 a abweichende Anforderungen erfüllen müssen, bedarf es keiner Zulassung einer Abweichung nach Satz 1 oder 2.**
(2) **[1]**Die Zulassung einer Abweichung bedarf eines begründeten Antrags. [2]Für Anlagen, die keiner Genehmigung bedürfen, sowie für Abweichungen von Vorschriften, deren Einhaltung nicht geprüft wird, gilt Satz 1 entsprechend. [3]Der Antrag nach Satz 1 ist der Bauaufsichtsbehörde durch die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser aufgrund einer Vollmacht der Bauherrin oder des Bauherrn, die oder der hierüber von der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser in Kenntnis zu setzen ist, zu übermitteln; die Bauherrin oder der Bauherr kann den Antrag auch ohne Bestellung und Bevollmächtigung einer Entwurfsverfasserin oder eines Entwurfsverfassers der Bauaufsichtsbehörde übermitteln 1. bei Entwürfen einfacher Art, wenn kein Nachweis der Standsicherheit erforderlich ist, und 2. bei Abweichungen im Rahmen verfahrensfreier Baumaßnahmen.	(2) **[1]**Die Zulassung einer Abweichung bedarf eines begründeten Antrags. [2]Für Anlagen, die keiner Genehmigung bedürfen, sowie für Abweichungen von Vorschriften, deren Einhaltung nicht geprüft wird, gilt Satz 1 entsprechend. [3]Der Antrag nach Satz 1 ist der Bauaufsichtsbehörde durch die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser aufgrund einer Vollmacht der Bauherrin oder des Bauherrn, die oder der hierüber von der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser in Kenntnis zu setzen ist, zu übermitteln; die Bauherrin oder der Bauherr kann den Antrag auch ohne Bestellung und Bevollmächtigung einer Entwurfsverfasserin oder eines Entwurfsverfassers der Bauaufsichtsbehörde übermitteln 1. bei Entwürfen einfacher Art, wenn kein Nachweis der Standsicherheit erforderlich ist, und 2. bei Abweichungen im Rahmen verfahrensfreier Baumaßnahmen.
(3) [1]Eine Abweichung wird, wenn die Erteilung einer Baugenehmigung von ihr abhängt, durch die Baugenehmigung zugelassen. [2]Wenn eine	(3) [1]Eine Abweichung wird, wenn die Erteilung einer Baugenehmigung von ihr abhängt, durch die Baugenehmigung zugelassen. [2]Wenn eine

Bestätigung nach § 65 Abs. 2 Satz 3 oder eine Entscheidung nach § 65 Abs. 8 oder den §§ 72 bis 75 von der Abweichung abhängt, wird diese durch die Bestätigung oder die Entscheidung zugelassen. [3]Die Zulassung einer Abweichung nach Satz 1 gilt, solange die Baugenehmigung wirksam ist. [4]Für die gesonderte Zulassung einer Abweichung gelten § 70 Abs. 1 Satz 3 und § 71 Abs. 1 entsprechend.	Bestätigung nach § 65 Abs. 2 Satz 3 oder eine Entscheidung nach § 65 Abs. 8 oder den §§ 72 bis 75 von der Abweichung abhängt, wird diese durch die Bestätigung oder die Entscheidung zugelassen. [3]Die Zulassung einer Abweichung nach Satz 1 gilt, solange die Baugenehmigung wirksam ist. [4]Für die gesonderte Zulassung einer Abweichung gelten § 70 Abs. 1 Satz 3 und § 71 Abs. 1 entsprechend.
(4) Wird nach Absatz 1 Satz 1 zugelassen, dass notwendige Einstellplätze innerhalb einer angemessenen Frist nach Ingebrauchnahme der baulichen Anlage hergestellt werden, so kann die Baugenehmigung von einer Sicherheitsleistung abhängig gemacht werden.	(4) Wird nach Absatz 1 Satz 1 zugelassen, dass notwendige Einstellplätze innerhalb einer angemessenen Frist nach Ingebrauchnahme der baulichen Anlage hergestellt werden, so kann die Baugenehmigung von einer Sicherheitsleistung abhängig gemacht werden.
(5) [1]Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 1 und 2 dürfen nur im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.	(5) [1]Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 1 und 2 dürfen nur im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.
(6) Die Absätze 2 und 3 gelten auch für die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen nach anderen Vorschriften des öffentlichen Baurechts, soweit nichts anderes bestimmt ist.	(6) Die Absätze 2 und 3 gelten auch für die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen nach anderen Vorschriften des öffentlichen Baurechts, soweit nichts anderes bestimmt ist.
§ 67 Bauantrag	§ 67 Bauantrag
(1) [1]Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat aufgrund einer Vollmacht der Bauherrin oder des Bauherrn den Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung (Bauantrag) mit den beizufügenden Bauvorlagen der Bauaufsichtsbehörde zu übermitteln und die Bauherrin oder den Bauherrn darüber in Kenntnis zu setzen.	(1) [1]Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat aufgrund einer Vollmacht der Bauherrin oder des Bauherrn den Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung (Bauantrag) mit den beizufügenden Bauvorlagen der Bauaufsichtsbehörde zu übermitteln und die Bauherrin oder den Bauherrn darüber in Kenntnis zu setzen.
(2) Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass die bauliche Anlage auf dem Grundstück dargestellt wird, soweit sich in besonderen Fällen anders nicht ausreichend beurteilen lässt, wie sie sich in die Umgebung einfügt.	(2) Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass die bauliche Anlage auf dem Grundstück dargestellt wird, soweit sich in besonderen Fällen anders nicht ausreichend beurteilen lässt, wie sie sich in die Umgebung einfügt.
(3) [1]Die Bauaufsichtsbehörde kann auf Antrag im Einzelfall zulassen, dass der zu prüfende Nachweis der Standsicherheit nach Erteilung der Baugenehmigung eingereicht wird. [2]Die Baugenehmigung ist unter der aufschiebenden Bedingung zu erteilen, dass der Nachweis der Standsicherheit 1. innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Baugenehmigung übermittelt und 2. seine Vereinbarkeit mit dem öffentlichen Baurecht nach Prüfung bestätigt wird.	(3) [1]Die Bauaufsichtsbehörde kann auf Antrag im Einzelfall zulassen, dass der zu prüfende Nachweis der Standsicherheit nach Erteilung der Baugenehmigung eingereicht wird. [2]Die Baugenehmigung ist unter der aufschiebenden Bedingung zu erteilen, dass der Nachweis der Standsicherheit 1. innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Baugenehmigung übermittelt und 2. seine Vereinbarkeit mit dem öffentlichen Baurecht nach Prüfung bestätigt wird. **[3]Die Sätze 1 und 2 gelten nicht, wenn behördliche Entscheidungen aufgrund von Vorschriften des Bundes- und Landesrechts die Baugenehmigung einschließen.**

§ 68 Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit	
(1) [1]Nachbarn, deren Belange eine Baumaßnahme berühren kann, dürfen die Bauvorlagen bei der Bauaufsichtsbehörde oder bei der Gemeinde einsehen. [2]Dies gilt nicht für die Teile der Bauvorlagen, die Belange der Nachbarn nicht berühren können.	
(2) [1]Soll eine Abweichung oder Ausnahme von Vorschriften des öffentlichen Baurechts, die auch dem Schutz von Nachbarn dienen, zugelassen oder eine Befreiung von solchen Vorschriften erteilt werden, so soll die Bauaufsichtsbehörde den betroffenen Nachbarn, soweit sie erreichbar sind, Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist von längstens vier Wochen geben. [2]Auch in anderen Fällen kann die Bauaufsichtsbehörde nach Satz 1 verfahren, wenn eine Baumaßnahme möglicherweise Belange der Nachbarn berührt, die durch Vorschriften des öffentlichen Baurechts geschützt werden.	
(3) Die Bauherrin oder der Bauherr hat der Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen die von der Baumaßnahme betroffenen Nachbarn namhaft zu machen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die zur Unterrichtung der Nachbarn erforderlich sind. [2]Einwendungen sind innerhalb von vier Wochen nach Zustellung der Benachrichtigung der Bauaufsichtsbehörde von der Person, die die Einwendungen erhebt, elektronisch mit einer qualifizierten elektronischen Signatur oder als Dokument in Papierform mit Unterschrift an die Bauaufsichtsbehörde zu übermitteln; § 3 a Abs. 2 VwVfG in Verbindung mit § 1 Abs. 1 NVwVfG findet keine Anwendung. [3]Die benachrichtigten Nachbarn werden mit allen öffentlich-rechtlichen Einwendungen gegen die Baumaßnahme für das Genehmigungsverfahren ausgeschlossen, die im Rahmen der Beteiligung nicht innerhalb der Frist bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen sind; auf die Anforderungen nach Satz 2 sowie auf die Rechtsfolgen einer nicht form- und fristgerechten Geltendmachung nach Halbsatz 1 ist in der Benachrichtigung hinzuweisen.	
(4) Absatz 2 ist nicht anzuwenden, soweit Nachbarn der Baumaßnahme elektronisch mit einer qualifizierten elektronischen Signatur oder in einem Dokument in Papierform mit Unterschrift zugestimmt haben; § 3 a Abs. 2 VwVfG in Verbindung mit § 1 Abs. 1 NVwVfG findet keine Anwendung.	

(5) [1]Die Bauaufsichtsbehörde hat 1. Baumaßnahmen innerhalb eines Achtungsabstands nach Satz 2 um einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5 a BImSchG, durch die erstmalig oder zusätzlich a) dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten von insgesamt mehr als 5 000 m² Grundfläche geschaffen werden oder b) die Möglichkeit der gleichzeitigen Nutzung einer öffentlich zugänglichen baulichen Anlage durch mehr als 100 Besucherinnen und Besucher geschaffen wird, und 2. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, die nach Durchführung der Baumaßnahme Sonderbauten nach § 2 Abs. 5 Satz 1 Nr. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16 oder 17 sind und innerhalb eines Achtungsabstands nach Satz 2 um einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5 a BImSchG liegen, nach vollständiger Beibringung der Unterlagen im Sinne des § 67 in ihrem amtlichen Veröffentlichungsblatt und außerdem entweder im Internet oder in örtlichen Tageszeitungen, die am Ort der Baumaßnahme verbreitet sind, öffentlich bekannt zu machen. [2]Der Achtungsabstand nach Satz 1 beträgt, falls der Betriebsbereich eine Biogasanlage ist, 200 m, andernfalls 2 000 m. [3]Eine öffentliche Bekanntmachung nach Satz 1 erfolgt nicht, wenn 1. durch ein nach Beurteilung der für den Betriebsbereich zuständigen Immissionsschutzbehörde plausibles Gutachten einer oder eines nach § 29 b BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen nachgewiesen ist, dass die Baumaßnahme außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands im Sinne des § 3 Abs. 5 c BImSchG zum Betriebsbereich durchgeführt wird, oder 2. dem Gebot, den angemessenen Sicherheitsabstand zu wahren, bereits in einem für die Beurteilung der Zulässigkeit der Baumaßnahme maßgeblichen Bebauungsplan durch verbindliche Vorgaben Rechnung getragen worden ist. [4]Absatz 1 findet im Fall einer öffentlichen Bekanntmachung nach Satz 1 keine Anwendung. [5]Eine öffentliche Bekanntmachung ist entbehrlich, wenn durch eine Änderung einer baulichen Anlage, die ein Sonderbau nach § 2 Abs. 5 Satz 1 Nr. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16 oder 17 ist, eine	

Erhöhung der Anzahl der Nutzerinnen und Nutzer oder der Besucherinnen und Besucher nicht eintritt. [6]Der Bauantrag und die Bauvorlagen sowie die entscheidungserheblichen Berichte und Empfehlungen, die der Bauaufsichtsbehörde im Zeitpunkt der Bekanntmachung vorliegen, sind nach Bekanntmachung einen Monat zur Einsicht auszulegen. [7]§ 10 Abs. 2 BImSchG gilt entsprechend. [8]Weitere Informationen, die für die Entscheidung über die Genehmigungsfähigkeit der Baumaßnahme von Bedeutung sein können und die der Bauaufsichtsbehörde erst nach Beginn der Auslegung vorliegen, sind der Öffentlichkeit nach den Bestimmungen über den Zugang zu Umweltinformationen zugänglich zu machen. [9]Besteht für die Baumaßnahme eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Pflicht), so muss die Bekanntmachung darüber hinaus den Anforderungen des § 19 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) entsprechen. [10]Personen, deren Belange durch die Baumaßnahme berührt werden, sowie Vereinigungen, welche die Anforderungen des § 3 Abs. 1 oder des § 2 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes erfüllen, können bis einen Monat nach Ablauf der Auslegungsfrist gegenüber der Bauaufsichtsbehörde elektronisch mit einer qualifizierten elektronischen Signatur oder in einem Dokument in Papierform mit Unterschrift Einwendungen erheben; § 3 a Abs. 2 VwVfG in Verbindung mit § 1 Abs. 1 NVwVfG findet keine Anwendung. [11]Mit Ablauf der Einwendungsfrist sind alle öffentlich-rechtlichen Einwendungen gegen die Baumaßnahme für das Genehmigungsverfahren ausgeschlossen. [12]Einwendungen, die auf besonderen privatrechtlichen Titeln beruhen, sind auf den Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten zu verweisen.	
(6) In der Bekanntmachung nach Absatz 5 Satz 1 ist über Folgendes zu informieren: 1. den Gegenstand der Baumaßnahme, 2. gegebenenfalls die Feststellung der UVP-Pflicht der Baumaßnahme nach § 5 UVPG sowie die Durchführung einer grenzüberschreitenden Beteiligung nach den §§ 54 bis 56 UVPG, 3. die für die Genehmigung zuständige Behörde, bei der der Bauantrag nebst Unterlagen zur Einsicht ausgelegt wird, sowie wo und wann Einsicht genommen werden kann, 4. dass etwaige Einwendungen von Personen und Vereinigungen nach Absatz 5 Satz 10 bei einer in der Bekanntmachung bezeichneten Stelle innerhalb der Einwendungsfrist nach Absatz 5 Satz 10 vorzubringen sind;	

dabei ist auf die Rechtsfolgen nach Absatz 5 Satz 11 hinzuweisen, 5. die Art möglicher Entscheidungen oder, soweit vorhanden, den Entscheidungsentwurf, 6. dass die Zustellung der Entscheidung über die Einwendungen durch öffentliche Bekanntmachung ersetzt werden kann, 7. gegebenenfalls weitere Einzelheiten des Verfahrens zur Unterrichtung der Öffentlichkeit und Anhörung der in Absatz 5 Satz 10 genannten Personen und Vereinigungen.	
(7) [1]Wurde eine öffentliche Bekanntmachung der Baumaßnahme nach Absatz 5 durchgeführt, so sind in der Begründung der Baugenehmigung die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Gründe, die die Behörde zu ihrer Entscheidung bewogen haben, sowie die Behandlung der Einwendungen und Angaben über das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit aufzunehmen. [2] Die Baugenehmigung ist der Bauherrin oder dem Bauherrn sowie Personen und Vereinigungen nach Absatz 5 Satz 10, die Einwendungen erhoben haben, zuzustellen. [3]Haben mehr als 50 Personen oder Vereinigungen nach Absatz 5 Satz 10 Einwendungen erhoben, so kann die Zustellung an diese durch die öffentliche Bekanntmachung nach Absatz 8 ersetzt werden.	
(8) [1]Wurde eine öffentliche Bekanntmachung der Baumaßnahme nach Absatz 5 durchgeführt, so ist die Baugenehmigung öffentlich bekannt zu machen. [2]Die öffentliche Bekanntmachung wird dadurch bewirkt, dass der verfügende Teil des Bescheids und die Rechtsbehelfsbelehrung in entsprechender Anwendung des Absatzes 5 Satz 1 bekannt gemacht werden; auf Auflagen ist hinzuweisen. [3]Eine Ausfertigung der gesamten Baugenehmigung ist ab dem Tag nach der Bekanntmachung zwei Wochen zur Einsicht auszulegen. [4]In der öffentlichen Bekanntmachung ist anzugeben, wo und wann der Bescheid und seine Begründung eingesehen und nach Satz 6 angefordert werden können. [5]Mit dem Ende der Auslegungsfrist gilt der Bescheid auch Dritten gegenüber, die keine Einwendungen erhoben haben, als zugestellt; darauf ist in der Bekanntmachung hinzuweisen. [6]Nach der öffentlichen Bekanntmachung können der Bescheid und seine Begründung bis zum Ablauf der Rechtsbehelfsfrist von Personen und Vereinigungen nach Absatz 5 Satz 10, die Einwendungen erhoben haben, schriftlich angefordert werden.	
§ 69 Behandlung des Bauantrags	§ 69 Behandlung des Bauantrags

(1) Nimmt der Landkreis die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde wahr, so hat er den Bauantrag innerhalb einer Woche der Gemeinde zu übermitteln.	(1) Nimmt der Landkreis die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde wahr, so hat er den Bauantrag innerhalb einer Woche der Gemeinde zu übermitteln.
(2) [1]Die Bauaufsichtsbehörde hat den Bauantrag binnen drei Wochen nach Eingang auf seine Vollständigkeit zu überprüfen (Vorprüfung). [2]Sind der Bauantrag oder die Bauvorlagen unvollständig oder weisen sie sonstige erhebliche Mängel auf, so fordert die Bauaufsichtsbehörde die Bauherrin oder den Bauherrn zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. [3]Werden die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, so gilt der Antrag drei Wochen nach Ablauf der Frist als zurückgenommen; die Frist kann auf schriftlichen oder elektronischen Antrag um bis zu drei Wochen verlängert werden. [4]Wird bei der Bearbeitung des Bauantrags festgestellt, dass zur Prüfung weitere Unterlagen, insbesondere fachliche Gutachten, erforderlich werden, so können diese durch die Bauaufsichtsbehörde nachgefordert werden.	(2) [1]Die Bauaufsichtsbehörde hat den Bauantrag binnen drei Wochen nach Eingang auf seine Vollständigkeit zu überprüfen (Vorprüfung). [2]~~Sind~~ **Wird im Rahmen der Vorprüfung festgestellt, dass** der Bauantrag oder die Bauvorlagen unvollständig **sind** oder sonstige erhebliche Mängel ~~auf~~ **aufweisen**, so fordert die Bauaufsichtsbehörde **die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser** zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. [3]Werden die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, so gilt der Antrag drei Wochen nach Ablauf der Frist als zurückgenommen; die Frist kann auf schriftlichen oder elektronischen Antrag um bis zu drei Wochen verlängert werden. [4]Wird bei der Bearbeitung des Bauantrags festgestellt, dass zur Prüfung weitere Unterlagen, insbesondere fachliche Gutachten, erforderlich werden, so können diese durch die Bauaufsichtsbehörde nachgefordert werden.
(3) [1]Die Bauaufsichtsbehörde hört zum Bauantrag diejenigen Behörden und Stellen an, 1. deren Beteiligung für die Entscheidung über den Bauantrag durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist, oder 2. ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit der Baumaßnahme nicht beurteilt werden kann. [2]Eine Anhörung nach Satz 1 ist nicht erforderlich, wenn die jeweilige Behörde oder Stelle der Baumaßnahme bereits schriftlich oder elektronisch zugestimmt hat. [3]Äußert sich eine Behörde, die im Baugenehmigungsverfahren nach Satz 1 angehört wird, nicht innerhalb von zwei Wochen oder verlangt sie nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe der Gründe eine weitere Frist von längstens einem Monat für ihre Stellungnahme, so kann die Bauaufsichtsbehörde davon ausgehen, dass die Baumaßnahme mit den von dieser Behörde wahrzunehmenden öffentlichen Belangen in Einklang steht.	(3) [1]Die Bauaufsichtsbehörde hört zum Bauantrag diejenigen Behörden und Stellen an, 1. deren Beteiligung für die Entscheidung über den Bauantrag durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist, oder 2. ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit der Baumaßnahme nicht beurteilt werden kann. [2]Eine Anhörung nach Satz 1 ist nicht erforderlich, wenn die jeweilige Behörde oder Stelle der Baumaßnahme bereits schriftlich oder elektronisch zugestimmt hat. [3]Äußert sich eine Behörde, die im Baugenehmigungsverfahren nach Satz 1 angehört wird, nicht innerhalb von zwei Wochen oder verlangt sie nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe der Gründe eine weitere Frist von längstens einem Monat für ihre Stellungnahme, so kann die Bauaufsichtsbehörde davon ausgehen, dass die Baumaßnahme mit den von dieser Behörde wahrzunehmenden öffentlichen Belangen in Einklang steht.
(4) Bedarf die Baugenehmigung nach landesrechtlichen Vorschriften der Zustimmung oder des Einvernehmens einer anderen Behörde, so gelten diese als erteilt, wenn sie nicht innerhalb eines Monats nach Eingang des Ersuchens unter Angabe der Gründe verweigert werden.	(4) Bedarf die Baugenehmigung nach landesrechtlichen Vorschriften der Zustimmung oder des Einvernehmens einer anderen Behörde, so gelten diese als erteilt, wenn sie nicht innerhalb eines Monats nach Eingang des Ersuchens unter Angabe der Gründe verweigert werden.

(5) Erhebt ein Nachbar Einwendungen gegen die Baumaßnahme, so hat die Bauaufsichtsbehörde die Bauherrin oder den Bauherrn davon zu unterrichten.	(5) Erhebt ein Nachbar Einwendungen gegen die Baumaßnahme, so hat die Bauaufsichtsbehörde die Bauherrin oder den Bauherrn davon zu unterrichten.
(6) [1]Betrifft die Baumaßnahme den Bau, das Repowering und den Betrieb von Anlagen zur Produktion von Energie aus erneuerbaren Quellen im Sinne des Artikels 16 Abs. 1 Satz 4 der Richtlinie (EU) 2018/2001, so wird auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn das Baugenehmigungsverfahren über eine einheitliche Stelle nach den Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes und des Niedersächsischen Gesetzes über Einheitliche Ansprechpartner abgewickelt. [2]Nach Eingang der vollständigen Antragsunterlagen stellt die einheitliche Stelle der Antragstellerin oder dem Antragsteller innerhalb von einem Monat eine Übersicht darüber, welche sonstigen Genehmigungs- oder Zulassungserfordernisse für die Baumaßnahme bestehen, und einen Zeitplan für die mit der Baumaßnahme verbundenen Verfahren (Verfahrenshandbuch) schriftlich und elektronisch zur Verfügung. [3]Die Verfahren für eine Baumaßnahme nach Satz 1 dürfen nach Eingang des Bauantrags und der beizufügenden Bauvorlagen 1. für eine Baumaßnahme zu einer Anlage mit einer Stromerzeugungskapazität unter 150 kW oder für eine Baumaßnahme zum Repowering nicht länger als ein Jahr und 2. im Übrigen nicht länger als zwei Jahre dauern. [4]Die Frist nach Satz 3 kann in durch außergewöhnliche Umstände hinreichend begründeten Fällen um bis zu einem Jahr verlängert werden; weitere Fristverlängerungen aufgrund von gerichtlichen Verfahren und anderen Rechtsbehelfsverfahren bleiben hiervon unberührt und können die Dauer des Verfahrens verlängern.	(6) [1]Betrifft die Baumaßnahme den Bau, das Repowering und den Betrieb von Anlagen zur Produktion von Energie aus erneuerbaren Quellen im Sinne des Artikels 16 Abs. 1 Satz 4 der Richtlinie (EU) 2018/2001, so wird auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn das Baugenehmigungsverfahren über eine einheitliche Stelle nach den Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes und des Niedersächsischen Gesetzes über Einheitliche Ansprechpartner abgewickelt. [2]Nach Eingang der vollständigen Antragsunterlagen stellt die einheitliche Stelle der Antragstellerin oder dem Antragsteller innerhalb von einem Monat eine Übersicht darüber, welche sonstigen Genehmigungs- oder Zulassungserfordernisse für die Baumaßnahme bestehen, und einen Zeitplan für die mit der Baumaßnahme verbundenen Verfahren (Verfahrenshandbuch) schriftlich und elektronisch zur Verfügung. [3]Die Verfahren für eine Baumaßnahme nach Satz 1 dürfen nach Eingang des Bauantrags und der beizufügenden Bauvorlagen 1. für eine Baumaßnahme zu einer Anlage mit einer Stromerzeugungskapazität unter 150 kW oder für eine Baumaßnahme zum Repowering nicht länger als ein Jahr und 2. im Übrigen nicht länger als zwei Jahre dauern. [4]Die Frist nach Satz 3 kann in durch außergewöhnliche Umstände hinreichend begründeten Fällen um bis zu einem Jahr verlängert werden; weitere Fristverlängerungen aufgrund von gerichtlichen Verfahren und anderen Rechtsbehelfsverfahren bleiben hiervon unberührt und können die Dauer des Verfahrens verlängern.
§ 70 Baugenehmigung und Teilbaugenehmigung	
(1) [1]Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn die Baumaßnahme, soweit sie genehmigungsbedürftig ist und soweit eine Prüfung erforderlich ist, dem öffentlichen Baurecht entspricht. [2]Die durch eine Umweltverträglichkeitsprüfung ermittelten, beschriebenen und bewerteten Umweltauswirkungen sind nach Maßgabe der hierfür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen. [3]Die Baugenehmigung darf nur schriftlich oder elektronisch erlassen werden.	
(2) [1]Bauliche Anlagen, die nur auf beschränkte Zeit errichtet werden dürfen oder sollen, Werbe-	

anlagen und Warenautomaten können widerruflich oder befristet genehmigt werden. [2]Behelfsbauten dürfen nur widerruflich oder befristet genehmigt werden. [3]Die vorübergehende Nutzung eines Raumes als Versammlungsraum, die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 Abs. 2 genehmigt wird, darf nur widerruflich und auf längstens fünf Jahre befristet genehmigt werden.	
(3) [1]Ist ein Bauantrag eingereicht, so kann der Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube und für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte auf Antrag schon vor Erteilung der Baugenehmigung zugelassen werden, wenn nach dem Stand der Prüfung des Bauantrags gegen die Teilausführung keine Bedenken bestehen (Teilbaugenehmigung). [2]Absatz 1 gilt sinngemäß.	
(4) In der Baugenehmigung können für die bereits genehmigten Teile der Baumaßnahme, auch wenn sie schon durchgeführt sind, zusätzliche Anforderungen gestellt werden, wenn sie sich bei der weiteren Prüfung der Bauvorlagen als erforderlich herausstellen.	
(5) [1]Hat ein Nachbar Einwendungen gegen die Baumaßnahme erhoben, so ist die Baugenehmigung oder die Teilbaugenehmigung mit dem Teil der Bauvorlagen, auf den sich die Einwendungen beziehen, ihm mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zuzustellen. [2]Die Baugenehmigung oder die Teilbaugenehmigung ist auf Verlangen der Bauherrin oder des Bauherrn auch Nachbarn, die keine Einwendungen erhoben haben, mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zuzustellen.	
(6) Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung gelten auch für und gegen die Rechtsnachfolger der Bauherrin oder des Bauherrn und der Nachbarn.	
	[§ 70 a soll ab 1. Juli 2027 gestrichen werden, s. Artikel 4 Satz 3 des Gesetzentwurfes i. V. m. Artikel 2 Nr. 3] **§ 70 a** **Genehmigungsfiktion**
	(1) [1]Ist über einen Bauantrag **1. zur Errichtung oder Änderung eines Wohngebäudes oder eines Gebäudes, das überwiegend dem Wohnen dient, im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63,** **2. zur Nutzungsänderung von Räumen oder eines Gebäudes, durch die Wohnraum geschaffen werden soll, im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 oder**

	3. zur Errichtung oder Änderung von Antennen einschließlich der Masten und dazugehöriger Anlagen **zu entscheiden, so gilt § 42 a VwVfG in Verbindung mit § 1 Abs. 1 NVwVfG. [2]Wird nach § 67 Abs. 3 zugelassen, dass der Nachweis der Standsicherheit nach Erteilung der Baugenehmigung eingereicht wird, so beginnt die Frist für die Entscheidung über den Bauantrag abweichend von § 42 a Abs. 2 Satz 2 VwVfG bereits mit Eingang der im Übrigen vollständigen Unterlagen. [3]Im Fall des Satzes 2 gilt § 42 a Abs. 1 Satz 1 VwVfG mit der Maßgabe, dass die Baugenehmigung als unter der in § 67 Abs. 3 Satz 2 genannten aufschiebenden Bedingung erteilt gilt; für die Bestätigung des Nachweises der Standsicherheit nach § 67 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 gilt § 42 a VwVfG entsprechend. [4]In den Fällen des Satzes 1 Nr. 3 gilt der Bauantrag abweichend von § 42 a Abs. 2 Satz 2 VwVfG vier Wochen nach Eingang des Antrags als vollständig, wenn die Bauaufsichtsbehörde die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser nicht nach § 69 Abs. 2 Satz 2 zur Behebung von Mängeln aufgefordert hat. [5]Die Bescheinigung nach § 42 a Abs. 3 VwVfG ist unverlangt und unverzüglich nach Eintritt der Genehmigungsfiktion durch die Bauaufsichtsbehörde auszustellen und muss den Inhalt der Baugenehmigung wiedergeben. [6]Die Regelungen über die Baugenehmigung gelten entsprechend für die Bescheinigung nach § 42 a Abs. 3 VwVfG.**
	(2) Absatz 1 findet keine Anwendung, wenn vor Ablauf der Entscheidungsfrist gegenüber der Bauaufsichtsbehörde auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion verzichtet wurde; § 3 a Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 2 Satz 1 sowie § 67 Abs. 1 gelten entsprechend.
	(3) Die Absätze 1 bis 2 gelten nur für Bauanträge, bei denen die erforderlichen Unterlagen vollständig und ohne erhebliche Mängel bis zum 31. Dezember 2026 bei der Bauaufsichtsbehörde vorliegen.
§ 71 Geltungsdauer der Baugenehmigung und der Teilbaugenehmigung	
(1) [1]Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung der Baumaßnahme nicht begonnen oder wenn die Ausführung drei Jahre lang unterbrochen worden ist. [2]Wird die Baugenehmigung oder die Teilbaugenehmigung angefochten, so wird der	

Lauf der Frist bis zur rechtskräftigen Entscheidung gehemmt. [3]Die Frist kann auf Antrag um jeweils höchstens drei Jahre verlängert werden. [4]Sie kann rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.	
(2) [1]Wird die Nutzung einer Tierhaltungsanlage ab dem 1. Januar 2022 während eines Zeitraumes von mehr als neun Jahren durchgehend unterbrochen, so erlischt die Baugenehmigung, soweit sie die Nutzung für die Tierhaltung zulässt. [2]Die Frist kann auf schriftlichen oder elektronischen Antrag um bis zu drei Jahre verlängert werden. [3]Die Frist kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist. [4]Wer ein berechtigtes Interesse an der Feststellung hat, kann beantragen, dass die Bauaufsichtsbehörde das Erlöschen oder das Fortbestehen der Baugenehmigung feststellt.	
§ 72 Durchführung baugenehmigungsbedürftiger Baumaßnahmen	
(1) [1]Vor Erteilung der Baugenehmigung darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden. [2]Sie darf nur so durchgeführt werden, wie sie genehmigt worden ist. [3]Baugenehmigung und Bauvorlagen müssen während der Ausführung von Bauarbeiten an der Baustelle vorgelegt werden können. [4]Satz 3 gilt auch für bautechnische Nachweise, die nicht zu prüfen sind.	
(2) Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einzelfall anordnen, dass die Grundfläche der baulichen Anlage abgesteckt oder ihre Höhenlage festgelegt wird und die Absteckung oder die Festlegung vor Baubeginn von ihr abgenommen werden muss.	
§ 73 Bauvoranfrage und Bauvorbescheid	
(1) [1]Für eine Baumaßnahme ist auf Antrag (Bauvoranfrage) über einzelne Fragen, über die im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden wäre und die selbständig beurteilt werden können, durch Bauvorbescheid zu entscheiden. [2]Dies gilt auch für die Frage, ob eine Baumaßnahme nach städtebaulichem Planungsrecht zulässig ist. [3]Für eine Bauvoranfrage ist abweichend von § 52 Abs. 2 Satz 1 keine Bestellung von verantwortlichen Personen im Sinne der §§ 53 bis 55 und abweichend von § 3 a Abs. 1 Satz 4 für die übermittelten Bauvorlagen keine qualifizierte elektronische Signatur erforderlich. [4]Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einzelfall fordern, dass es zur Erstellung der Bauvorlagen	

für die Bauvoranfrage einer Entwurfsverfasserin oder eines Entwurfsverfassers nach § 53 bedarf und die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser die Bauvoranfrage nach § 3 a Abs. 1 zu übermitteln hat.	
(2) [1]Der Bauvorbescheid erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach seiner Erteilung der Bauantrag gestellt wird. [2]Im Übrigen gelten die §§ 67 bis 70 und § 71 Abs. 1 Sätze 2 bis 4 sinngemäß.	
§ 73 a Typengenehmigung	] § 73 a Typengenehmigung
(1) [1]Für bauliche Anlagen, die in derselben Ausführung an mehreren Stellen errichtet werden sollen, erteilt die Bauaufsichtsbehörde auf Antrag eine Typengenehmigung, wenn die baulichen Anlagen oder Teile von baulichen Anlagen, soweit sie unabhängig vom Baugrundstück beurteilt werden können und soweit eine Prüfung in dem nach Absatz 2 durchzuführenden Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist, dem öffentlichen Baurecht entsprechen. [2]Eine Typengenehmigung kann auch für bauliche Anlagen erteilt werden, die in unterschiedlicher Ausführung, aber nach einem bestimmten System und aus bestimmten Bauteilen an mehreren Stellen errichtet werden sollen; in der Typengenehmigung ist die zulässige Veränderbarkeit festzulegen. [3]Für Fliegende Bauten wird eine Typengenehmigung nicht erteilt. [4]§ 65 bleibt unberührt.	(1) [1]Für bauliche Anlagen, die in derselben Ausführung an mehreren Stellen errichtet werden sollen, erteilt die Bauaufsichtsbehörde auf Antrag eine Typengenehmigung, wenn die baulichen Anlagen oder Teile von baulichen Anlagen, soweit sie unabhängig vom Baugrundstück beurteilt werden können und soweit eine Prüfung in dem nach Absatz 2 durchzuführenden Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist, dem öffentlichen Baurecht entsprechen. [2]Eine Typengenehmigung kann auch für bauliche Anlagen erteilt werden, die in unterschiedlicher Ausführung, aber nach einem bestimmten System und aus bestimmten Bauteilen an mehreren Stellen errichtet werden sollen; in der Typengenehmigung ist die zulässige Veränderbarkeit festzulegen. [3]Für Fliegende Bauten wird eine Typengenehmigung nicht erteilt. [4]§ 65 bleibt unberührt.
(2) [1]Die Typengenehmigung wird im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens für die erste bauliche Anlage oder Teile dieser baulichen Anlage erteilt. [2]Die Typengenehmigungen sind in der Genehmigung in einem gesonderten Teil deutlich kenntlich zu machen. [3]Die Typengenehmigung wird widerruflich und in der Regel auf fünf Jahre befristet erteilt. [4]Die Befristung kann auf schriftlichen Antrag von der Bauaufsichtsbehörde, die die Typengenehmigung erteilt hat, um jeweils längstens fünf Jahre verlängert werden; § 71 Abs. 1 Satz 4 gilt entsprechend.	(2) [1]Die Typengenehmigung wird im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens für die erste bauliche Anlage oder Teile dieser baulichen Anlage erteilt. [2]Die Typengenehmigungen sind in der Genehmigung in einem gesonderten Teil deutlich kenntlich zu machen. [3]Die Typengenehmigung wird widerruflich und in der Regel auf fünf Jahre befristet erteilt. [4]Die Befristung kann auf schriftlichen Antrag von der Bauaufsichtsbehörde, die die Typengenehmigung erteilt hat, um jeweils längstens fünf Jahre verlängert werden; § 71 Abs. 1 Satz 4 gilt entsprechend.
(3) [1]Eine Typengenehmigung entbindet nicht von der Verpflichtung, ein bauaufsichtliches Verfahren durchzuführen. [2]Die in der Typengenehmigung entschiedenen Fragen sind von der Bauaufsichtsbehörde nicht mehr zu prüfen. [3]Sie kann im Einzelfall Auflagen machen oder die Verwendung genehmigter Typen ausschließen, soweit dies nach den örtlichen Verhältnissen erforderlich ist.	(3) [1]Eine Typengenehmigung entbindet nicht von der Verpflichtung, ein bauaufsichtliches Verfahren durchzuführen. [2]Die in der Typengenehmigung entschiedenen Fragen sind von der Bauaufsichtsbehörde nicht mehr zu prüfen. [3]Sie kann im Einzelfall Auflagen machen oder die Verwendung genehmigter Typen ausschließen, soweit dies nach den örtlichen Verhältnissen erforderlich ist.

(4) [1]Bei Typengenehmigungen bedürfen die nach § 65 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 3 Satz 1 zu prüfenden Nachweise der Standsicherheit sowie die Nachweise der Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile einer Typenprüfung nach § 65 Abs. 7 bis 9. [2]Sofern für eine Bauart ein Anwendbarkeitsnachweis nach § 16 a Abs. 2 Satz 1 erforderlich ist, bedarf es einer allgemeinen Bauartgenehmigung nach § 16 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 oder eines allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses nach § 16 a Abs.3; sofern ein Verwendbarkeitsnachweis für eine Bauprodukt nach § 17 erforderlich ist, bedarf es einer allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung nach § 18 oder eines allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses nach § 19. [3]Die Befristung der Typengenehmigung nach Absatz 2 Sätze 3 und 4 darf die Gültigkeit der Bescheide über Typenprüfungen nach Satz 1 und der Genehmigungen, Zulassungen und Prüfzeugnisse nach Satz 2 nicht übersteigen.	(4) [1]Bei Typengenehmigungen bedürfen die nach § 65 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 3 Satz 1 zu prüfenden Nachweise der Standsicherheit sowie die Nachweise der Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile einer Typenprüfung nach § 65 Abs. 7 bis 9. [2]Sofern für eine Bauart ein Anwendbarkeitsnachweis nach § 16 a Abs. 2 Satz 1 erforderlich ist, bedarf es einer allgemeinen Bauartgenehmigung nach § 16 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 oder eines allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses nach § 16 a Abs.3; sofern ein Verwendbarkeitsnachweis für eine Bauprodukt nach § 17 erforderlich ist, bedarf es einer allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung nach § 18 oder eines allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses nach § 19. [3]Die Befristung der Typengenehmigung nach Absatz 2 Sätze 3 und 4 darf die Gültigkeit der Bescheide über Typenprüfungen nach Satz 1 und der Genehmigungen, Zulassungen und Prüfzeugnisse nach Satz 2 nicht übersteigen.
	(5) Typengenehmigungen anderer Länder gelten auch in Niedersachsen.
§ 74 Bauaufsichtliche Zustimmung	
(1) [1]Ist der Bund oder ein Land Bauherr, so tritt an die Stelle einer sonst erforderlichen Baugenehmigung die Zustimmung der obersten Bauaufsichtsbehörde, wenn	
1. die Leitung der Entwurfsarbeiten und die Überwachung der Bauarbeiten in der Bauverwaltung des Bundes oder des Landes einer bediensteten Person übertragen sind, die die Anforderungen nach § 57 Abs. 4 Satz 2 oder entsprechende Anforderungen erfüllt und ein Hochschulstudium der Fachrichtung Hochbau oder Bauingenieurwesen abgeschlossen hat, und 2. die bedienstete Person bei der Erfüllung der ihr übertragenen Aufgaben ausreichend von sonstigen geeigneten Fachkräften unterstützt wird.	
[2]Dies gilt entsprechend für Baumaßnahmen anderer Bauherrinnen oder Bauherren, wenn das Staatliche Baumanagement Niedersachsen oder die Klosterkammer Hannover die Entwurfsarbeiten leitet und die Bauarbeiten überwacht. [3]Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für die vorübergehende Nutzung eines Raumes, der nicht als Versammlungsraum genehmigt ist, als Versammlungsraum.	

(2) [1]Der Antrag auf Zustimmung ist mit den beizufügenden Bauvorlagen bei der obersten Bauaufsichtsbehörde einzureichen. [2]Die §§ 68, 69 Abs. 2 bis 6 und die §§ 70 bis 72 Abs. 1 Satz 2 und § 73 gelten für das Zustimmungsverfahren sinngemäß. [3]Die Gemeinde ist, soweit nicht andere Vorschriften eine weitergehende Beteiligung erfordern, zu der Baumaßnahme zu hören.	
(3) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 68 Abs. 5 und 6 und die öffentliche Bekanntmachung nach § 68 Abs. 8 führen 1. in den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 die Bauverwaltung des Bundes oder des Landes sowie 2. in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 das Staatliche Baumanagement Niedersachsen oder die Klosterkammer Hannover durch.	
(4) [1]Im Zustimmungsverfahren wird die Baumaßnahme nur auf ihre Vereinbarkeit mit dem städtebaulichen Planungsrecht und dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geprüft und, falls erforderlich, die Entscheidung nach § 17 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit § 7 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes getroffen. [2]Die oberste Bauaufsichtsbehörde entscheidet über Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen von den nach Satz 1 zu prüfenden Vorschriften sowie von anderen Vorschriften des öffentlichen Baurechts, soweit sie auch dem Schutz von Nachbarn dienen und die Nachbarn der Baumaßnahme nicht zugestimmt haben. [3]Im Übrigen bedürfen Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen keiner bauaufsichtlichen Entscheidung.	
(5) [1]Baumaßnahmen, die der Landesverteidigung dienen, bedürfen weder einer Baugenehmigung noch einer Zustimmung nach Absatz 1. [2]Sie sind stattdessen der obersten Bauaufsichtsbehörde vor Baubeginn zur Kenntnis zu bringen.	
(6) Eine Bauüberwachung und Bauabnahmen durch Bauaufsichtsbehörden finden in Fällen der Absätze 1 und 5 nicht statt.	
§ 75 Genehmigung fliegender Bauten	§ 75 Genehmigung fliegender Bauten
(1) [1]Fliegende Bauten sind bauliche Anlagen, die geeignet und bestimmt sind, an verschiedenen Orten wiederholt und befristet aufgestellt und wieder abgebaut zu werden. [2]Baustelleneinrichtungen, Baugerüste, Zelte, die dem	(1) [1]Fliegende Bauten sind bauliche Anlagen, die geeignet und bestimmt sind, an verschiedenen Orten wiederholt und befristet aufgestellt und wieder abgebaut zu werden. [2]Baustellen-

Wohnen dienen, und Wohnwagen gelten nicht als fliegende Bauten.	einrichtungen, Baugerüste, Zelte, die dem Wohnen dienen, und Wohnwagen gelten nicht als fliegende Bauten.
(2) [1]Fliegende Bauten bedürfen keiner Baugenehmigung. [2]Ein fliegender Bau darf jedoch zum Gebrauch nur aufgestellt werden, wenn für diesen eine Ausführungsgenehmigung erteilt worden ist. [3]Keiner Ausführungsgenehmigung bedarf es	(2) [1]Fliegende Bauten bedürfen keiner Baugenehmigung. [2]Ein fliegender Bau darf jedoch zum Gebrauch nur aufgestellt werden, wenn für diesen eine Ausführungsgenehmigung erteilt worden ist. [3]Keiner Ausführungsgenehmigung bedarf es
1. für die in Nummer 11 des Anhangs genannten fliegenden Bauten, 2. unter den Voraussetzungen des § 74 Abs. 1, 3. für fliegende Bauten, die der Landesverteidigung dienen.	1. für die in Nummer 11 des Anhangs genannten fliegenden Bauten, 2. unter den Voraussetzungen des § 74 Abs. 1, 3. für fliegende Bauten, die der Landesverteidigung dienen.
(3) [1]Die Ausführungsgenehmigung wird auf schriftlichen, aber nicht elektronischen Antrag, dem die Bauvorlagen beizufügen sind, erteilt; § 3 a Abs. 2 VwVfG in Verbindung mit § 1 Abs. 1 NVwVfG findet keine Anwendung. [2]Sie wird auf längstens fünf Jahre befristet. [3]Die Befristung kann auf schriftlichen, aber nicht elektronischen, Antrag um jeweils längstens fünf Jahre verlängert werden; § 3 a Abs. 2 VwVfG in Verbindung mit § 1 Abs. 1 NVwVfG findet keine Anwendung. [4]Die Ausführungsgenehmigung und die Verlängerung einer Befristung werden in einem Prüfbuch erteilt, in das eine Ausfertigung der mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen einzufügen ist. [5]Ausführungsgenehmigungen anderer Länder gelten auch in Niedersachsen.	(3) [1]Die Ausführungsgenehmigung wird auf schriftlichen, aber nicht elektronischen Antrag, dem die Bauvorlagen beizufügen sind, erteilt; § 3 a Abs. 2 VwVfG in Verbindung mit § 1 Abs. 1 NVwVfG findet keine Anwendung. [2]Sie wird auf längstens fünf Jahre befristet. [3]Die Befristung kann auf schriftlichen, aber nicht elektronischen, Antrag um jeweils längstens fünf Jahre verlängert werden; § 3 a Abs. 2 VwVfG in Verbindung mit § 1 Abs. 1 NVwVfG findet keine Anwendung. [4]Die Ausführungsgenehmigung und die Verlängerung einer Befristung werden in einem Prüfbuch erteilt, in das eine Ausfertigung der mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen einzufügen ist. [5]Ausführungsgenehmigungen anderer Länder gelten auch in Niedersachsen.
(4) [1]Die Inhaberin oder der Inhaber einer Ausführungsgenehmigung hat die Änderung ihres oder seines Wohnsitzes oder ihrer oder seiner gewerblichen Niederlassung oder die Übertragung eines fliegenden Baues an einen Dritten der für die Ausführungsgenehmigung zuständigen Behörde oder Stelle anzuzeigen. [2]Sie oder er hat das Prüfbuch der zuständigen Behörde oder Stelle zur Änderung der Eintragungen vorzulegen. [3]Die Behörde oder Stelle hat die Änderungen in das Prüfbuch einzutragen und sie, wenn mit den Änderungen ein Wechsel der Zuständigkeit verbunden ist, der nunmehr zuständigen Behörde oder Stelle mitzuteilen.	(4) [1]Die Inhaberin oder der Inhaber einer Ausführungsgenehmigung hat die Änderung ihres oder seines Wohnsitzes oder ihrer oder seiner gewerblichen Niederlassung oder die Übertragung eines fliegenden Baues an einen Dritten der für die Ausführungsgenehmigung zuständigen Behörde oder Stelle anzuzeigen. [2]Sie oder er hat das Prüfbuch der zuständigen Behörde oder Stelle zur Änderung der Eintragungen vorzulegen. [3]Die Behörde oder Stelle hat die Änderungen in das Prüfbuch einzutragen und sie, wenn mit den Änderungen ein Wechsel der Zuständigkeit verbunden ist, der nunmehr zuständigen Behörde oder Stelle mitzuteilen.
(5) [1]Die Aufstellung fliegender Bauten, die einer Ausführungsgenehmigung bedürfen, muss rechtzeitig vorher der Bauaufsichtsbehörde des Aufstellungsortes unter Vorlage des Prüfbuchs angezeigt werden. [2]Diese fliegenden Bauten dürfen unbeschadet anderer Vorschriften nur in Gebrauch genommen werden, wenn die Bauaufsichtsbehörde sie abgenommen hat (Ge-	(5) [1]Die Aufstellung fliegender Bauten, die einer Ausführungsgenehmigung bedürfen, muss rechtzeitig vorher der Bauaufsichtsbehörde des Aufstellungsortes unter Vorlage des Prüfbuchs angezeigt werden. [2]Diese fliegenden Bauten dürfen unbeschadet anderer Vorschriften nur in Gebrauch genommen werden, wenn die Bauaufsichtsbehörde sie abgenommen hat (Ge-

brauchsabnahme). [3]Das Ergebnis der Gebrauchsabnahme ist in das Prüfbuch einzutragen. [4]Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einzelfall auf die Gebrauchsabnahme verzichten.	brauchsabnahme). [3]~~Das Ergebnis der Gebrauchsabnahme ist in das Prüfbuch einzutragen.~~ [4] [3]Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einzelfall auf die Gebrauchsabnahme verzichten. **[4]Das Ergebnis der Gebrauchsabnahme oder der Verzicht darauf sind in das Prüfbuch einzutragen.**
(6) [1]Die Bauaufsichtsbehörde hat die erforderlichen Anordnungen zu treffen oder die Aufstellung oder den Gebrauch fliegender Bauten zu untersagen, soweit dies nach den örtlichen Verhältnissen oder zur Abwehr von Gefahren erforderlich ist, insbesondere weil die Betriebs- oder Standsicherheit nicht oder nicht mehr gewährleistet ist oder weil von der Ausführungsgenehmigung abgewichen wird. [2]Wird die Aufstellung oder der Gebrauch aufgrund von Mängeln am fliegenden Bau untersagt, so ist dies in das Prüfbuch einzutragen; die für die Ausführungsgenehmigung zuständige Behörde oder Stelle ist zu benachrichtigen. [3]Das Prüfbuch ist einzuziehen und der für die Ausführungsgenehmigung zuständigen Behörde oder Stelle zuzuleiten, wenn die Herstellung ordnungsgemäßer Zustände innerhalb angemessener Frist nicht zu erwarten ist.	(6) [1]Die Bauaufsichtsbehörde hat die erforderlichen Anordnungen zu treffen oder die Aufstellung oder den Gebrauch fliegender Bauten zu untersagen, soweit dies nach den örtlichen Verhältnissen oder zur Abwehr von Gefahren erforderlich ist, insbesondere weil die Betriebs- oder Standsicherheit nicht oder nicht mehr gewährleistet ist oder weil von der Ausführungsgenehmigung abgewichen wird. [2]Wird die Aufstellung oder der Gebrauch aufgrund von Mängeln am fliegenden Bau untersagt, so ist dies in das Prüfbuch einzutragen; die für die Ausführungsgenehmigung zuständige Behörde oder Stelle ist zu benachrichtigen. [3]Das Prüfbuch ist einzuziehen und der für die Ausführungsgenehmigung zuständigen Behörde oder Stelle zuzuleiten, wenn die Herstellung ordnungsgemäßer Zustände innerhalb angemessener Frist nicht zu erwarten ist.
(7) [1]Bei fliegenden Bauten, die längere Zeit an einem Aufstellungsort betrieben werden, kann die für die Gebrauchsabnahme zuständige Bauaufsichtsbehörde weitere Abnahmen durchführen. [2]Das Ergebnis dieser Abnahmen ist in das Prüfbuch einzutragen.	(7) [1]Bei fliegenden Bauten, die längere Zeit an einem Aufstellungsort betrieben werden, kann die für die Gebrauchsabnahme zuständige Bauaufsichtsbehörde weitere Abnahmen durchführen. [2]Das Ergebnis dieser Abnahmen ist in das Prüfbuch einzutragen.
(8) § 70 Abs. 1 Satz 1, § 71 Abs. 1 Satz 4, § 77 Abs. 3 und 5 und § 82 Abs. 2 Nr. 7 gelten sinngemäß.	8) § 70 Abs. 1 Satz 1, § 71 Abs. 1 Satz 4, § 77 Abs. 3 und 5 und § 82 Abs. 2 Nr. 7 gelten sinngemäß.
Elfter Teil **Sonstige Vorschriften über die Bauaufsicht**	
§ 76 Bauüberwachung	
(1) [1]Die Bauaufsichtsbehörde kann die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Anforderungen sowie die ordnungsgemäße Erfüllung der Pflichten der am Bau Beteiligten überprüfen. [2]Sie kann verlangen, dass Beginn und Ende bestimmter Bauarbeiten angezeigt werden.	
(2) [1]Die mit der Bauüberwachung beauftragten Personen können Einblick in Genehmigungen, Zulassungen, Prüfzeugnisse, Übereinstimmungserklärungen, Übereinstimmungszertifikate, Überwachungsnachweise, in Zeugnisse	

und Aufzeichnungen über die Prüfung von Bauprodukten, in die CE-Kennzeichnungen und Leistungserklärungen nach der Verordnung (EU) Nr. 305/2011, in Bautagebücher und in vorgeschriebene andere Aufzeichnungen verlangen. [2]Sie dürfen Proben von Bauprodukten, soweit erforderlich auch aus fertigen Bauteilen, entnehmen und prüfen oder prüfen lassen. [3]Die Bauherrin oder der Bauherr oder die Unternehmerinnen oder Unternehmer haben auf Verlangen die für die Überwachung erforderlichen Arbeitskräfte und Geräte zur Verfügung zu stellen.	
(3) Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass ihr von der Bauherrin oder dem Bauherrn ein Nachweis einer Vermessungsstelle nach § 6 Abs. 1, 2 oder 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) darüber vorgelegt wird, dass die Abstände sowie die Grundflächen und Höhenlagen eingehalten sind.	
(4) Soweit die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen der Bauüberwachung Erkenntnisse über systematische Verstöße gegen die Verordnung (EU) Nr. 305/2011 erlangt hat, teilt sie diese der Marktüberwachungsbehörde des Landes mit.	
§ 77 Bauabnahmen	
(1) Soweit es zur Wirksamkeit der Bauüberwachung, insbesondere zur Beurteilung von kritischen Bauzuständen, erforderlich ist, kann in der Baugenehmigung oder der Teilbaugenehmigung, aber auch noch während der Baudurchführung die Abnahme	
1. bestimmter Bauteile oder Bauarbeiten, 2. der baulichen Anlage nach Vollendung der tragenden Teile, der Schornsteine, der Brandwände und der Dachkonstruktion (Rohbauabnahme) und 3. der baulichen Anlage nach ihrer Fertigstellung (Schlussabnahme) angeordnet werden.	
(2) [1]Bei der Rohbauabnahme müssen alle Teile der baulichen Anlage sicher zugänglich sein, die für die Standsicherheit und für den Brandschutz wesentlich sind. [2]Sie sind, soweit möglich, offen zu halten, damit Maße und Ausführungsart geprüft werden können.	
(3) [1]Die Bauherrin oder der Bauherr hat der Bauaufsichtsbehörde rechtzeitig schriftlich oder elektronisch mitzuteilen, wann die Voraussetzungen für die Abnahmen gegeben sind. [2]§ 76 Abs. 2 Satz 3 gilt entsprechend.	

(4) Zur Rohbauabnahme muss über die Tauglichkeit der Schornsteine und Leitungen zur Abführung der Abgase oder Verbrennungsgase und zur Schlussabnahme über die sichere Benutzbarkeit der Feuerungsanlagen, der ortsfesten Verbrennungsmotoren und der Blockheizkraftwerke die Bescheinigung der bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegerin oder des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers vorliegen.	
(5) [1]Bei nicht nur geringfügigen Mängeln kann die Bauaufsichtsbehörde die Abnahme ablehnen. [2]Über die Abnahme ist eine Bescheinigung auszustellen (Abnahmeschein).	
(6) [1]Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass bestimmte Bauarbeiten erst nach einer nach Absatz 1 Nr. 1 oder 2 angeordneten Abnahme durchgeführt oder fortgesetzt werden. [2]Sie kann aus Gründen des § 3 Abs. 1 auch verlangen, dass eine bauliche Anlage erst nach der Schlussabnahme in Gebrauch genommen wird.	
§ 78 Regelmäßige Überprüfung	
Soweit es erforderlich ist, um die Erfüllung der Anforderungen nach § 3 zu sichern, kann die Bauaufsichtsbehörde eine regelmäßige Überprüfung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen durch die Bauaufsichtsbehörde oder durch Sachkundige oder Sachverständige vorschreiben und Art, Umfang, Häufigkeit und Nachweis der Überprüfung näher regeln, soweit dies nicht durch Verordnung nach § 82 Abs. 1 Nr. 5 geregelt ist.	
§ 79 Baurechtswidrige Zustände, Bauprodukte und Baumaßnahmen sowie verfallende bauliche Anlagen	
(1) [1]Widersprechen bauliche Anlagen, Grundstücke, Bauprodukte oder Baumaßnahmen dem öffentlichen Baurecht oder ist dies zu besorgen, so kann die Bauaufsichtsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen die Maßnahmen anordnen, die zur Herstellung oder Sicherung rechtmäßiger Zustände erforderlich sind. [2]Sie kann namentlich	
1. die Einstellung rechtswidriger und die Ausführung erforderlicher Arbeiten verlangen,	

2. die Einstellung der Arbeiten anordnen, wenn Bauprodukte verwendet werden, an denen unberechtigt ein Ü-Zeichen (§ 21 Abs. 3) oder unberechtigt eine CE-Kennzeichnung angebracht ist oder die entgegen § 21 ein erforderliches Ü-Zeichen oder entgegen der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 eine erforderliche CE-Kennzeichnung nicht tragen,	
3. die Verwendung von Bauprodukten, die entgegen § 21 mit dem Ü-Zeichen gekennzeichnet sind, untersagen und deren Kennzeichnung ungültig machen oder beseitigen lassen,	
4. die Beseitigung von Anlagen oder Teilen von Anlagen anordnen,	
5. die Benutzung von Anlagen untersagen, insbesondere Wohnungen für unbewohnbar erklären.	
[3]Die Bauaufsichtsbehörde hat ihre Anordnungen an die Personen zu richten, die nach den §§ 52 bis 56 verantwortlich sind. [4]Nach Maßgabe des Niedersächsischen Polizei- und Ordnungsbehördengesetzes kann sie auch nicht verantwortliche Personen in Anspruch nehmen. [5]Die Anordnungen der Bauaufsichtsbehörde gelten auch gegenüber den Rechtsnachfolgern der Personen, an die die Anordnungen gerichtet sind.	
(2) Die Bauaufsichtsbehörde kann bauliche Anlagen, Teile baulicher Anlagen und Arbeitsstellen versiegeln und Bauprodukte, Geräte, Maschinen und Hilfsmittel sicherstellen, soweit dies zur Durchsetzung von Anordnungen nach Absatz 1 erforderlich ist.	
(3) [1]Soweit bauliche Anlagen nicht genutzt werden und verfallen, kann die Bauaufsichtsbehörde die nach § 56 verantwortlichen Personen verpflichten, die baulichen Anlagen abzubrechen oder zu beseitigen, es sei denn, dass ein öffentliches oder schutzwürdiges privates Interesse an ihrer Erhaltung besteht. [2]Für die Grundstücke gilt § 9 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 entsprechend.	
(4) Die Bauaufsichtsbehörde soll vor Anordnungen nach den Absätzen 1 und 3 die Angelegenheit mit den Betroffenen erörtern, soweit die Umstände nicht ein sofortiges Einschreiten erfordern.	
(5) [1]Schuldnerin oder Schuldner der der Bauaufsichtsbehörde entstandenen notwendigen und angemessenen Kosten für eine Ersatzvornahme zur Durchsetzung einer Maßnahme nach diesem Gesetz ist, wer im Zeitpunkt der	

Bekanntgabe des Kostenbescheides Eigentümerin oder Eigentümer des Grundstücks ist. [2]Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist anstelle der Eigentümerin oder des Eigentümers die oder der Erbbauberechtigte Kostenschuldnerin oder Kostenschuldner. [3]Ist das Grundstück mit einem dinglichen Nutzungsrecht nach Artikel 233 § 4 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche belastet, so ist die Inhaberin oder der Inhaber dieses Rechts anstelle der Eigentümerin oder des Eigentümers Kostenschuldnerin oder Kostenschuldner. [4]Mehrere Kostenschuldnerinnen oder Kostenschuldner haften als Gesamtschuldnerinnen oder Gesamtschuldner; bei Wohnungs- oder Teileigentum schulden die einzelnen Wohnungs- oder Teileigentümerinnen oder Wohnungs- oder Teileigentümer die Kosten nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil. [5]Die Kostenschuld ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Fall des Satzes 2 auf dem Erbbaurecht, im Fall des Satzes 3 auf dem dinglichen Nutzungsrecht und im Fall des Satzes 4 Halbsatz 2 auf dem Wohnungs- oder Teileigentum. [6]Die öffentliche Last ist auf Antrag der Bauaufsichtsbehörde in das Grundbuch einzutragen.	
§ 80 Ordnungswidrigkeiten	
(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig	
1. Bauarbeiten ohne Abgrenzungen, Warnzeichen, Schutzvorrichtungen oder Schutzmaßnahmen durchführt oder durchführen lässt, die nach § 11 Abs. 1 oder 2 erforderlich sind,	
2. entgegen § 11 Abs. 3 ein Bauschild nicht anbringt,	
3. ein Bauprodukt entgegen § 21 Abs. 3 ohne Ü-Zeichen verwendet,	
4. eine Bauart ohne eine nach § 16 a Abs. 2 erforderliche Bauartgenehmigung oder ein nach § 16 a Abs. 3 erforderliches allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis für Bauarten anwendet,	
5. ein Bauprodukt mit einem Ü-Zeichen kennzeichnet, ohne dass dafür die Voraussetzungen des § 21 Abs. 1 vorliegen,	
6. eine verantwortliche Person entgegen § 52 Abs. 2 Satz 1 nicht bestellt oder gegenüber der Bauaufsichtsbehörde unrichtige Angaben darüber macht, wer als verantwortliche Personen bestellt ist,	

7. als Bauherrin oder Bauherr § 52 Abs. 2 Satz 4 zuwiderhandelt,	
8. entgegen § 52 Abs. 2 Satz 6 oder 7 eine vorgeschriebene Mitteilung an die Bauaufsichtsbehörde nicht macht,	
9. in einem Fall des § 62 oder, soweit die Bauaufsichtsbehörde die Baumaßnahme nicht prüft, in einem Fall des § 63 oder 64 als Entwurfsverfasserin, Entwurfsverfasser, Sachverständige oder Sachverständiger nicht dafür sorgt, dass der Entwurf dem öffentlichen Baurecht entspricht (§ 53 Abs. 1 und 2),	
10. entgegen § 54 Abs. 1 Satz 2 einen vorgeschriebenen Nachweis nicht erbringt oder nicht auf der Baustelle bereithält,	
11. entgegen § 55 Abs. 1 Satz 1 eine Baumaßnahme nicht überwacht,	
12. eine Baumaßnahme ohne die erforderliche Baugenehmigung (§ 59 Abs. 1) oder abweichend von der Baugenehmigung durchführt oder durchführen lässt,	
13. ein Hochhaus oder einen nicht im Anhang genannten Teil einer baulichen Anlage ohne die nach § 60 Abs. 3 erforderliche Anzeige abbricht oder beseitigt oder mit dem Abbruch oder der Beseitigung eines Hochhauses oder eines nicht im Anhang genannten Teils einer baulichen Anlage vor Ablauf der Frist nach § 60 Abs. 3 Satz 5 beginnt,	
14. eine Baumaßnahme nach § 62 ohne die Bestätigung nach § 62 Abs. 2 Nr. 3 oder 4 oder entgegen § 62 Abs. 8 Satz 3 durchführt oder durchführen lässt,	
15. eine Baumaßnahme entgegen § 62 Abs. 9 Satz 1 abweichend von den Bauvorlagen durchführt oder durchführen lässt,	
16. eine Baumaßnahme ohne die notwendige Zulassung einer Abweichung oder ohne die notwendige Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung (§ 66) oder abweichend von einer zugelassenen Abweichung oder einer erteilten Ausnahme oder Befreiung durchführt oder durchführen lässt,	
17. einen fliegenden Bau a) ohne die nach § 75 Abs. 2 erforderliche Ausführungsgenehmigung aufstellt, b) ohne die nach § 75 Abs. 5 Satz 1 erforderliche Anzeige aufstellt oder c) ohne die nach § 75 Abs. 5 Satz 2 erforderliche Gebrauchsabnahme in Gebrauch nimmt,	

18. eine bauliche Anlage entgegen einer vollziehbaren Anordnung nach § 77 Abs. 6 Satz 2 vor einer Schlussabnahme in Gebrauch nimmt.	
(2) Ordnungswidrig handelt, wer einer vollziehbaren schriftlichen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt, die nach diesem Gesetz oder nach Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden ist und auf diese Bußgeldvorschrift verweist.	
(3) Ordnungswidrig handelt, wer einer aufgrund dieses Gesetzes ergangenen Verordnung oder örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, wenn die Verordnung oder die örtliche Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.	
(4) Ordnungswidrig handelt, wer wider besseres Wissen unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen Verwaltungsakt nach diesem Gesetz oder nach Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes zu erwirken oder zu verhindern.	
(5) Die Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1 Nrn. 3 bis 6, 9 und 12 bis 17 sowie nach Absatz 3 können mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro, die übrigen Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 50 000 Euro geahndet werden.	
(6) [1]Bei Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1 Nrn. 3 bis 5 können die dort bezeichneten Bauprodukte eingezogen werden. [2]§ 23 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist anzuwenden.	
§ 81 Baulasten, Baulastenverzeichnis	
(1) [1]Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffendes Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus dem öffentlichen Baurecht ergeben (Baulasten). [2]Baulasten werden mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber den Rechtsnachfolgern.	
(2) Die Erklärung nach Absatz 1 bedarf der Schriftform; die Unterschrift muss öffentlich, von einer Gemeinde oder von einer Vermessungsstelle nach § 6 Abs. 1, 2 oder 3 NVermG beglaubigt sein, wenn sie nicht vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt wird.	

(3) [1]Die Bauaufsichtsbehörde kann die Baulast löschen, wenn ein öffentliches und privates Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. [2]Auf Antrag des Eigentümers eines begünstigten oder des belasteten Grundstücks hat die Bauaufsichtsbehörde die Baulast zu löschen, wenn die Voraussetzungen nach Satz 1 erfüllt sind. [3]Vor der Löschung sind die Eigentümer der begünstigten Grundstücke zu hören; die Frist zur Äußerung beträgt zwei Wochen. [4]Die Löschung wird mit ihrer Eintragung im Baulastenverzeichnis wirksam. [5]Von der Löschung sind die Eigentümer des belasteten Grundstücks und der begünstigten Grundstücke zu benachrichtigen.	
(4) [1]Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. [2]In das Baulastenverzeichnis können auch eingetragen werden, soweit ein öffentliches Interesse an der Eintragung besteht,	
1. Verpflichtungen des Eigentümers zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Unterlassen, die sich aus öffentlichem Baurecht ergeben, und 2. Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte.	
(5) Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann das Baulastenverzeichnis einsehen und sich Auszüge erteilen lassen.	
Zwölfter Teil **Ausführungsvorschriften, Übergangs- und Schlussvorschriften**	
§ 82 Verordnungen	
(1) Zur Verwirklichung der in den §§ 3, 16 a Abs. 1 und § 16 b Abs. 1 bezeichneten Anforderungen kann die oberste Bauaufsichtsbehörde durch Verordnung	
1. die allgemeinen Anforderungen nach den §§ 4 bis 50 näher bestimmen,	
2. weitere Anforderungen an Feuerungsanlagen und an sonstige Anlagen zur Energieerzeugung, an Brennstoffversorgungsanlagen und an die Brennstofflagerung (§ 40) sowie die Anwendung solcher Anforderungen auf bestehende Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Energieerzeugung, Brennstoffversorgungsanlagen und Brennstofflagerungen regeln,	
3. weitere Anforderungen an Garagen und Stellplätze sowie die Anwendung solcher Anforderungen auf bestehende Garagen und Stellplätze regeln,	

4. die nach § 51 zulässigen besonderen Anforderungen und Erleichterungen allgemein festsetzen sowie die Anwendung solcher Anforderungen und Erleichterungen auf bestehende Sonderbauten regeln,	
5. eine regelmäßige Überprüfung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen durch die Bauaufsichtsbehörde oder durch Sachkundige oder Sachverständige allgemein vorschreiben, Art, Umfang, Häufigkeit und Nachweis der Überprüfung näher regeln und die Einbeziehung bestehender baulicher Anlagen in regelmäßige Überprüfungen regeln.	
(2) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Verordnung	
1. einzelne Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörden, wie die Prüfung von Bauvorlagen, die Bauüberwachung und die Bauabnahmen sowie die regelmäßige Überprüfung auf Personen oder Stellen übertragen, die nach ihrer Ausbildung, Fachkenntnis, persönlichen Zuverlässigkeit und ihren Leistungen die Gewähr dafür bieten, dass die Aufgaben dem öffentlichen Baurecht entsprechend wahrgenommen werden,	
2. die Ermächtigung nach Nummer 1 auf die unteren Bauaufsichtsbehörden übertragen,	
3. die Zuständigkeit für die vorhabenbezogene Bauartgenehmigung nach § 16 a Abs. 2 Satz 1 Nr.2 und den Verzicht darauf im Einzelfall nach § 16 a Abs. 4 sowie die Zustimmung und den Verzicht auf Zustimmung im Einzelfall (§ 20) auf eine Behörde, auch eines anderen Landes, oder eine andere Stelle oder Person übertragen, die Gewähr dafür bietet, dass die Aufgaben dem öffentlichen Baurecht entsprechend wahrgenommen werden, und die der Aufsicht der obersten Bauaufsichtsbehörde untersteht oder an deren Willensbildung die oberste Bauaufsichtsbehörde mitwirkt,	
4. die Voraussetzungen festlegen, die Sachkundige, Sachverständige, Einrichtungen und Stellen, die nach diesem Gesetz oder nach Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes tätig werden können, zu erfüllen haben, wobei insbesondere Mindestanforderungen an die Ausbildung, die Fachkenntnisse und die Berufserfahrung gestellt sowie der Nachweis der persönlichen Zuverlässigkeit gefordert werden können,	
5. für Sachkundige, Sachverständige, Einrichtungen und Stellen, die nach diesem Gesetz oder nach Vorschriften aufgrund	

dieses Gesetzes tätig werden können und dafür einer Anerkennung bedürfen, und für natürliche und juristische Personen, Stellen und Behörden im Sinne des § 24 das Anerkennungsverfahren, die Voraussetzungen für die Anerkennung, deren Widerruf, Rücknahme und Erlöschen regeln, insbesondere auch Altersgrenzen festlegen, sowie eine ausreichende Haftpflichtversicherung fordern,	
6. die Fachaufsicht in den Fällen der Übertragung nach den Nummern 1 und 2 und für die in Nummer 3 genannten Personen, Einrichtungen und Stellen regeln,	
7. die Anwesenheit fachkundiger Personen beim Betrieb von Bühnenbetrieben, technisch schwierigen fliegenden Bauten und anderen technisch schwierigen baulichen Anlagen vorschreiben und entsprechend Nummer 3 Anforderungen an die fachkundigen Personen stellen und hierüber einen Nachweis verlangen,	
8. Umfang, Inhalt, Form und Einzelheiten zur Übermittlung des Bauantrags und anderer Anträge sowie der Anzeigen, Mitteilungen, Bauvorlagen, Nachweise, Bescheinigungen und Bestätigungen regeln und dabei auch vorsehen, dass die Bauaufsichtsbehörden die Größe von nach § 3 a Abs. 1 elektronisch übermittelten Dateien aus technischen Gründen beschränken können,	
9. das Verfahren zur Erteilung von Genehmigungen, Zustimmungen, Bestätigungen Ausnahmen und Befreiungen sowie zur Zulassung von Abweichungen im Einzelnen regeln,	
10. bestimmen, dass von ihr öffentlich bekannt gemachte Mindestangaben und Muster für Formulare für Bauanträge und andere Anträge sowie für Anzeigen, Mitteilungen, Nachweise, Bescheinigungen und Bestätigungen zu beachten sind,	
11. Pflichten zur Aufbewahrung und Vorlage von Bauanträgen und anderen Anträgen sowie von Anzeigen, Mitteilungen, Bauvorlagen, Nachweisen, Bescheinigungen, Bestätigungen und Verwaltungsakten regeln,	
12. die Einrichtung des Baulastenverzeichnisses und das Eintragungsverfahren regeln,	
13. das Ü-Zeichen festlegen und zu diesem Zeichen zusätzliche Angaben verlangen.	
(3) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Verordnung für bestimmte bauliche Anlagen die erforderliche Anzahl der Einstellplätze abweichend von § 47 Abs. 1 Satz 1 festlegen,	

soweit Benutzerinnen, Benutzer, Besucherinnen und Besucher der Anlage nicht auf Kraftfahrzeuge angewiesen sind, weil öffentliche Verkehrsmittel ausreichend zur Verfügung stehen oder die Benutzung von Kraftfahrzeugen aus anderen Gründen nicht erforderlich ist.	
(4) [1]Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Verordnung bestimmen, dass die Anforderungen der aufgrund 1. der §§ 18 und 19 des Arbeitsschutzgesetzes vom 7. August 1996 (BGBl. I S. 1246), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 31. Mai 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 140), 2. des § 19 des Chemikaliengesetzes in der Fassung vom 28. August 2013 (BGBl. I S. 3498, 3991), zuletzt geändert durch Artikel 115 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436), 3. des § 31 des Gesetzes über überwachungsbedürftige Anlagen vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146, 3162) und 4. des § 49 Abs. 4 des Energiewirtschaftsgesetzes vom 7. Juli 2005 (BGBl. I S. 1970, 3621), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Mai 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 133), erlassenen Verordnungen entsprechend für Anlagen gelten, die weder gewerblichen noch wirtschaftlichen Zwecken dienen und in deren Gefahrenbereich Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer nicht beschäftigt werden. [2]Sie kann die Verfahrensvorschriften dieser Verordnungen für anwendbar erklären oder selbst das Verfahren bestimmen sowie Zuständigkeiten auf Behörden übertragen, die nicht Bauaufsichtsbehörden sind.	
(5) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Verordnung bestimmen, dass für bestimmte Bauprodukte und Bauarten, soweit sie Anforderungen nach anderen Rechtsvorschriften unterliegen, hinsichtlich dieser Anforderungen § 16 a Abs. 2 und 3 sowie §§ 17 bis 25 ganz oder teilweise anwendbar sind, wenn die anderen Rechtsvorschriften dies verlangen oder zulassen.	
§ 83 Technische Baubestimmungen,	
(1) [1]Die Anforderungen nach § 3 können durch Technische Baubestimmungen konkretisiert werden. [2]Die Technischen Baubestimmungen sind einzuhalten. [3]Von den in den Technischen Baubestimmungen enthaltenen Planungs-, Bemessungs- und Ausführungsregelungen darf	

abgewichen werden, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die Anforderungen erfüllt werden und in der Technischen Baubestimmung eine Abweichung nicht ausgeschlossen ist; § 16 a Abs. 2 und 3, § 17 Abs. 1 und § 66 Abs. 1 bleiben unberührt.	
(2) [1]Die Konkretisierungen können durch Bezugnahme auf technische Regeln und deren Fundstellen oder auf andere Weise erfolgen, insbesondere in Bezug auf	
1. bestimmte bauliche Anlagen oder ihre Teile,	
2. die Planung, Bemessung und Ausführung baulicher Anlagen und ihrer Teile,	
3. die Leistung von Bauprodukten in bestimmten baulichen Anlagen oder ihren Teilen, insbesondere	
a) Planung, Bemessung und Ausführung baulicher Anlagen bei Einbau eines Bauprodukts,	
b) Merkmale von Bauprodukten, die sich für einen Verwendungszweck auf die Erfüllung der Anforderungen nach § 3 auswirken,	
c) Verfahren für die Feststellung der Leistung eines Bauprodukts im Hinblick auf Merkmale, die sich für einen Verwendungszweck auf die Erfüllung der Anforderungen nach § 3 auswirken,	
d) zulässige oder unzulässige besondere Verwendungszwecke,	
e) die Festlegung von Klassen und Stufen in Bezug auf bestimmte Verwendungszwecke,	
f) die für einen bestimmten Verwendungszweck anzugebende oder erforderliche und anzugebende Leistung in Bezug auf ein Merkmal, das sich für einen Verwendungszweck auf die Erfüllung der Anforderungen nach § 3 auswirkt, soweit vorgesehen in Klassen und Stufen,	
4. die Bauarten und Bauprodukte, die nur eines allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses nach § 16 a Abs. 3 und § 19 Abs. 1 bedürfen,	
5. Voraussetzungen zur Abgabe der Übereinstimmungserklärung für ein Bauprodukt nach § 22,	
6. die Art, den Inhalt und die Form technischer Dokumentation.	

(3) Die Technischen Baubestimmungen sollen nach den Grundanforderungen gemäß Anhang I der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 gegliedert sein.	
(4) Die Technischen Baubestimmungen enthalten die in § 17 Abs. 3 genannte Liste.	
(5) [1]Die oberste Bauaufsichtsbehörde macht die Technischen Baubestimmungen auf Grundlage der vom Deutschen Institut für Bautechnik nach Anhörung der beteiligten Kreise im Einvernehmen mit den obersten Bauaufsichtsbehörden der Länder veröffentlichten „Muster-Verwaltungsvorschriften Technische Baubestimmungen“ als Verwaltungsvorschriften im Niedersächsischen Ministerialblatt bekannt. [2]Dabei kann auf die Teile C und D der „Muster-Verwaltungsvorschriften Technische Baubestimmungen“ verwiesen werden.	
§ 84 Örtliche Bauvorschriften	
(1) Die Gemeinden können örtliche Bauvorschriften erlassen über	
1. die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen im Sinne des § 9 Abs. 3, 2. die Anzahl der notwendigen Einstellplätze, ausgenommen die Einstellplätze nach § 49, einschließlich des Mehrbedarfs bei Nutzungsänderungen (§ 47 Abs. 1 Satz 2) und 3. Fahrradabstellanlagen.	
(2) Zur Verwirklichung bestimmter verkehrlicher oder sonstiger städtebaulicher Absichten können die Gemeinden durch örtliche Bauvorschrift in bestimmten Teilen des Gemeindegebietes oder für bestimmte Nutzungen in bestimmten Teilen des Gemeindegebietes die Herstellung von Garagen und Stellplätzen untersagen oder einschränken.	
(3) Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, können die Gemeinden, auch über die Anforderungen des § 9 Abs. 1, 2 und 4 sowie der §§ 10 und 50 hinausgehend, durch örtliche Bauvorschrift für bestimmte Teile des Gemeindegebietes	
1. besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen, insbesondere für die Gebäude- und Geschosshöhe, für die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie	

für die Neigung der Dächer einen Rahmen setzen,	
2. besondere Anforderungen an die Art, Gestaltung oder Einordnung von Werbeanlagen und Warenautomaten stellen, sie insbesondere auf bestimmte Gebäudeteile, auf bestimmte Arten, Größen, Formen und Farben beschränken oder in bestimmten Gebieten oder an bestimmten baulichen Anlagen ausschließen,	
3. die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen wie Mauern, Zäunen und Hecken bestimmen sowie die Einfriedung von Vorgärten vorschreiben oder ausschließen,	
4. die Verwendung von Einzelantennen sowie von Freileitungen, soweit diese nicht nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 vom Geltungsbereich dieses Gesetzes ausgeschlossen sind, beschränken oder ausschließen, die Verwendung von Freileitungen jedoch nur, soweit sie unter wirtschaftlich zumutbarem Aufwand durch andere Anlagen ersetzt werden können,	
5. besondere Anforderungen an die Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen, insbesondere der in § 2 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 2, 4, 6 und 13 genannten Anlagen stellen,	
6. die Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke regeln, insbesondere das Anlegen von Vorgärten vorschreiben,	
7. die Begrünung baulicher Anlagen vorschreiben,	
8. die Versickerung, Verregnung oder Verrieselung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück vorschreiben.	
[2]In den örtlichen Bauvorschriften nach Satz 1 muss den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden; insbesondere soll die Errichtung von Solarenergieanlagen nicht verhindert oder übermäßig erschwert werden.	
(4) [1]Örtliche Bauvorschriften nach den Absätzen 1 und 2 werden als Satzung im eigenen Wirkungskreis erlassen. [2]Örtliche Bauvorschriften nach Absatz 3 werden als Satzung im übertragenen Wirkungskreis erlassen. [3]Die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gelten einschließlich der Vorschriften über die Veränderungssperre, die Zurückstellung von Baugesuchen und die Folgen von Verfahrensmängeln für die in Satz 2 genannten örtlichen Bauvorschriften entsprechend; § 10 Abs. 2 Satz 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) gilt mit der Maßgabe entsprechend, dass § 6 Abs. 2 BauGB nicht anzuwenden ist.	

[4]Anforderungen in örtlichen Bauvorschriften können auch in zeichnerischer Form gestellt werden.	
(5) Ist anstelle einer Gemeinde eine nach dem Recht der kommunalen Zusammenarbeit gebildete juristische Person des öffentlichen Rechts oder eine andere Körperschaft für die Aufstellung von Bebauungsplänen zuständig, so gilt dies auch für den Erlass örtlicher Bauvorschriften.	
(6) Örtliche Bauvorschriften können in Bebauungspläne und in Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB als Festsetzungen aufgenommen werden.	
§ 85 Anforderungen an bestehende und genehmigte bauliche Anlagen	
(1) Bauliche Anlagen, die vor dem 1. November 2012 rechtmäßig errichtet oder begonnen wurden oder am 1. November 2012 aufgrund einer Baugenehmigung oder Bauanzeige errichtet werden dürfen, brauchen an Vorschriften dieses Gesetzes, die vom bisherigen Recht abweichen, nur im Fall des Absatzes 2 angepasst zu werden.	
(2) Die Bauaufsichtsbehörde kann eine Anpassung verlangen, wenn dies zur Erfüllung der Anforderungen des § 3 Abs. 1 erforderlich ist.	
(3) [1]Soweit bauliche Anlagen an die Vorschriften dieses Gesetzes anzupassen sind, können nach bisherigem Recht erteilte Baugenehmigungen ohne Entschädigung widerrufen werden. [2]Dies gilt sinngemäß für Bauvorbescheide und Bauanzeigen.	
(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für die Anpassung baulicher Anlagen an Vorschriften, die aufgrund dieses Gesetzes ergehen.	
	§ 85 a **Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen**
	(1) [1]Wird ein bestehendes Gebäude baulich durch Aufstockung, Umbau oder Ausbau oder in seiner Nutzung geändert, so müssen die von der Baumaßnahme betroffenen vorhandenen und neuen Bauteile, insbesondere Wände, Stützen, Decken, Böden, Dächer und Treppen, nur die Anforderungen nach § 3 Abs. 1erfüllen; insbesondere müssen die **von der Baumaßnahme betroffenen vorhandenen und neuen tragenden Bauteile**

	geeignet sein, zusätzlich entstehende Lasten aufzunehmen (§ 12), und der Brandschutz muss gewährleistet sein (§ 14). [2]Die zur Konkretisierung der §§ 12 und 14 ergangenen Vorschriften müssen für die in Satz 1 genannten Bauteile nicht erfüllt sein. [3]Erfüllen die von der Baumaßnahme betroffenen Bauteile im Bestand für die vorgesehene Nutzung höhere Anforderungen, so gelten diese auch für die Bauteile nach Satz 1.
	(2) Absatz 1 gilt nicht für **1. bauliche Änderungen bestehender Gebäude durch Anbauten,** **2. Trennwände und Decken zum Abschluss von Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr,** **3. Gebäude, die nach Durchführung der Änderung Hochhäuser oder sonstige Sonderbauten im Sinne des § 2 Abs. 5 sind,** **4. Baumaßnahmen, für die nach § 62 Abs. 10 auf Verlangen der Bauherrin oder des Bauherrn ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.**
	(3) [1]Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat in den Bauvorlagen darzustellen, inwieweit das Gebäude nach Durchführung der Änderung die Anforderungen nach den zur Konkretisierung der §§ 12 und 14 ergangenen Vorschriften im Einzelnen nicht erfüllt. [2]§ 65 Abs. 1 ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass nur die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit und den Brandschutz, die sich aus Absatz 1 ergeben, durch bautechnische Nachweise nachzuweisen ist.
	(4) Die Anforderungen an Gebäude und Bauteile zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung aufgrund anderer Rechtsvorschriften müssen erfüllt sein. [2]Gleiches gilt für alle nutzungsbedingten Anforderungen sowie die sonstigen Anforderungen des öffentlichen Baurechts, die nicht nur von Bauteilen zu erfüllen sind.
	(5) [1]Für Baumaßnahmen mit Erleichterungen nach Absatz 1 ist nach § 62 Abs. 3 ein Mitteilungsverfahren durchzuführen, soweit die Baumaßnahme nicht schon nach anderen Vorschriften als nach § 62 keiner Baugenehmigung bedarf; dies gilt nicht in den Fällen des Absatzes 2 Nr. 4. [2]Die Bauvorlagen sind nach § 62 Abs. 4 Satz 1 von einer Ent-

	wurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 53 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 3 oder 5 [ab 1. Dezember 2024 lautet die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 4“] zu erstellen, soweit sich aus § 65 nichts anderes ergibt. [3]Die Nachweise der Standsicherheit sind von den in § 65 Abs. 4 Satz 1 genannten Personen zu erstellen; diese Personen haben nach § 65 Abs. 4 Satz 2 gegenüber der Bauaufsichtsbehörde eine Erklärung abzugeben, dass sie die Nachweise der Standsicherheit für die jeweilige Baumaßnahme erstellt haben. [4]Die bautechnischen Nachweise sind nach § 65 Abs. 2 Satz 1 nicht zu prüfen.
	(6) Die Absätze 1, 2 und 4 gelten auch für Baumaßnahmen, die verfahrensfrei sind oder in Verfahren nach § 61 oder § 74 zugelassen werden.
	§ 85 b Ortsveränderliche Wohngebäude
	An ein rechtmäßig errichtetes Wohngebäude, das **1. geeignet ist, an verschiedenen Orten aufgestellt und wieder abgebaut zu werden** **2. bestimmt ist, an einem oder mehreren Orten nacheinander jeweils für längere Zeit aufgestellt zu werden, und** **2. einen Brutto-Rauminhalt von nicht mehr als 75 m³ hat,** **werden im Falle späterer Aufstellung an einem anderen Ort keine zusätzlichen grundstücksunabhängigen Anforderungen aufgrund dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften gestellt. [2]Dies entbindet nicht von der Verpflichtung, ein bauaufsichtliches Verfahren nach § 62 oder § 63 durchzuführen. [3]§ 85 Abs. 2 bleibt unberührt.**
§ 86 Übergangsvorschriften	
(1) [1]Für die vor dem 1. November 2012 eingeleiteten Verfahren ist weiterhin die Niedersächsische Bauordnung in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89, zuletzt geändert durch § 13 des Gesetzes vom 10. November 2011 (Nds. GVBl. S. 415), anzuwenden. [2]Dies gilt nicht für die Anforderungen nach den §§ 5 bis 7, § 9 Abs. 3 und § 44 Abs. 5 Sätze 1 und 2.	

(2) Für die ab dem 1. November 2012 und vor dem 01. Januar 2019 eingeleiteten Verfahren ist dieses Gesetz weiterhin in der am 31. Dezember 2018 geltenden Fassung anzuwenden; Absatz 4 Satz 2 bleibt unberührt.	
(3) Bis zum 1. Januar 2019 für Bauarten erteilte allgemeine bauaufsichtliche Zulassungen oder Zustimmungen im Einzelfall gelten als Bauartgenehmigung fort.	
(4) [1]Bestehende Anerkennungen als Prüf-, Überwachungs- und Zertifizierungsstellen bleiben in dem bis zum 1. Januar 2019 bestimmten Umfang wirksam. [2]Vor dem 1. Januar 2019 gestellte Anträge gelten als Anträge nach diesem Gesetz.	
(5) Nachweise im Sinne des § 65 Abs. 4 und 6 dürfen auch von Personen erstellt werden, die eine Bestätigung nach § 1 Abs. 2 Satz 4 der Prüfeinschränkungs-Verordnung vom 15. Mai 1986 (Nds. GVBl. S. 153), geändert durch Verordnung vom 15. Oktober 1986 (Nds. GVBl. S. 340), haben.	
(6) Wer seit dem 1. Januar 1971 in Ausübung seines Berufes ständig andere als die in § 53 Abs. 9 Nr. 1 genannten Entwürfe verfasst hat, darf weiterhin bis zum 31. Dezember 2020 entsprechende Entwürfe verfassen, wenn diese Befugnis durch die seinerzeit zuständige obere Bauaufsichtsbehörde nach § 100 der Niedersächsischen Bauordnung in der bis zum 30. Juni 1995 geltenden Fassung vom 6. Juni 1986 (Nds. GVBl. S. 157), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 7. November 1991 (Nds. GVBl. S. 295), erteilt worden ist.	
(7) [1]Die in § 3 a Abs. 1 Satz 1 genannten Anträge, Anzeigen, Mitteilungen und die beizufügenden Bauvorlagen können vor dem 1. Januar 2024 abweichend von § 3 a Abs. 1 auch als Dokument in Papierform übermittelt werden; § 3 a Abs. 2 Satz 2 gilt entsprechend. [2]Die Vorgaben für Schriftstücke nach diesem Gesetz und den Verordnungen aufgrund dieses Gesetzes sind einzuhalten.	
(8) [1]Die Bauaufsichtsbehörde kann den Beginn der elektronischen Kommunikation für einzelne oder alle Verfahren nach § 3 a Abs. 1 Satz 1 auf spätestens den 1. Januar 2024 festlegen, wenn bei ihr die technischen Voraussetzungen noch nicht vorliegen. [2]Der festgelegte Zeitpunkt ist öffentlich bekannt zu machen. [3]Bis zu diesem Zeitpunkt sind die Anträge, Anzeigen, Mitteilungen und beizufügenden Bauvorlagen abweichend von § 3 a Abs. 1 als Dokument in Papierform zu übermitteln; § 3 a Abs. 2 Satz 2 und Absatz 7 Satz 2 gelten entsprechend.	

§ 87 Änderung von Rechtsvorschriften	
[Änderungsanweisungen] (1) In § 7 a Abs. 1 des Niedersächsischen Architektengesetzes in der Fassung vom 26. März 2003 (Nds. GVBl. S. 177), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Oktober 2010 (Nds. GVBl. S. 475), wird die Angabe „§ 58 Abs. 3 Nr. 2“ durch die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2“ ersetzt.	
(2) In § 15 Abs. 4 Nr. 3 des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes vom 12. Juli 2007 (Nds. GVBl. S. 324, 434), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 7. Oktober 2010 (Nds. GVBl. S. 462) und durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Oktober 2010 (Nds. GVBl. S. 475), werden die Angabe „§ 58“ durch die Angabe „§ 53“ und die Abkürzung „NBauO“ durch die Worte „der Niedersächsischen Bauordnung“ ersetzt.	
(3) In § 96 Abs. 6 Satz 2 des Niedersächsischen Wassergesetzes vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 64), zuletzt geändert durch Verordnung vom 20. Dezember 2011 (Nds. GVBl. S. 507), wird die Angabe „§ 25“ durch die Angabe „§ 18“ ersetzt.	
(4) § 164 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17. November 2011 (Nds. GVBl. S. 422), wird wie folgt geändert:	
1. In Absatz 2 Sätze 1 und 3 wird jeweils die Angabe „§ 63“ durch die Angabe „§ 57“ ersetzt. 2. In Absatz 6 werden nach der Angabe „§ 63 a Abs. 1 NBauO“ die Worte „in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch § 13 des Gesetzes vom 10. November 2011 (Nds. GVBl. S. 415),“ eingefügt.	
(5) In § 11 Abs. 2 Nr. 3 des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes vom 31. März 1967 (Nds. GVBl. S. 91), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Februar 2006 (Nds. GVBl. S. 88), wird die Angabe „§ 69 a Abs. 5 Satz 1“ durch die Angabe „§ 62 Abs. 2 Nr. 3“ ersetzt.	
§ 88 Inkrafttreten	
(1) [1]Dieses Gesetz tritt am 1. November 2012 in Kraft. [2]Abweichend von Satz 1 treten die §§ 5	

bis 7, § 9 Abs. 3, § 17 Abs. 8, § 44 Abs. 5 Sätze 1 und 2 und die §§ 82 und 84 am Tag nach der Verkündung in Kraft.	
(2) [1]Die Niedersächsische Bauordnung in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch § 13 des Gesetzes vom 10. November 2011 (Nds. GVBl. S. 415), tritt mit Ablauf des 31. Oktober 2012 außer Kraft. [2]Abweichend von Satz 1 treten die §§ 7 bis 13 und 16 der Niedersächsischen Bauordnung in der in Satz 1 genannten Fassung zu dem in Absatz 1 Satz 2 genannten Zeitpunkt außer Kraft.	
Anhang (zu § 60 Abs. 1)	**Anhang** (zu § 60 Abs. 1)
Verfahrensfreie Baumaßnahmen	**Verfahrensfreie Baumaßnahmen**
Übersicht	Übersicht
1. Gebäude	1. Gebäude
2. Feuerungs- und sonstige Energieerzeugungsanlagen	2. ~~Feuerungs-~~ **Feuerungsanlagen** ~~und~~ **sowie** sonstige ~~Energieerzeugungsanlagen~~ **Anlagen zur Energieerzeugung und Energiebereitstellung**
3. Leitungen und Anlagen für Lüftung, Klimatisierung, Wasser- oder Energieversorgung, Abwasserbeseitigung, Telekommunikation oder Brandschutz	3. Leitungen und Anlagen für Lüftung, Klimatisierung, Wasser- oder Energieversorgung, Abwasserbeseitigung, Telekommunikation oder Brandschutz
4. Masten, Antennen und ähnliche bauliche Anlagen	4. Masten, Antennen und ähnliche bauliche Anlagen
5. Behälter	5. Behälter
6. Einfriedungen, Stützmauern, Brücken und Durchlässe	6. Einfriedungen, Stützmauern, Brücken und Durchlässe
7. Aufschüttungen, Abgrabungen und Erkundungsbohrungen	7. Aufschüttungen, Abgrabungen und Erkundungsbohrungen
8. Bauliche Anlagen auf Camping- oder Wochenendplätzen	8. Bauliche Anlagen auf Camping- oder Wochenendplätzen
9. Bauliche Anlagen in Gärten oder zur Freizeitgestaltung	9. Bauliche Anlagen in Gärten oder zur Freizeitgestaltung
10. Werbeanlagen, Hinweisschilder und Warenautomaten	10. Werbeanlagen, Hinweisschilder und Warenautomaten
11. Fliegende Bauten und sonstige vorübergehend aufgestellte oder genutzte bauliche Anlagen	11. Fliegende Bauten und sonstige vorübergehend aufgestellte oder genutzte bauliche Anlagen
12. Tragende und nichttragende Bauteile	12. Tragende und nichttragende Bauteile
13. Fenster, Türen, Außenwände und Dächer	13. Fenster, Türen, Außenwände und Dächer
14. Sonstige bauliche Anlagen und Teile baulicher Anlagen	14. Sonstige bauliche Anlagen und Teile baulicher Anlagen

1.	**Gebäude**	**1.**	**Gebäude**
1.1	Gebäude und Vorbauten ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten, wenn die Gebäude und Vorbauten nicht mehr als 40 m³ – im Außenbereich nicht mehr als 20 m³ – Brutto-Rauminhalt haben und weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken noch dem Abstellen von Kraftfahrzeugen dienen,	1.1	Gebäude und Vorbauten ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten, wenn die Gebäude und Vorbauten nicht mehr als 40 m³ – im Außenbereich nicht mehr als 20 m³ – Brutto-Rauminhalt haben und weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken noch dem Abstellen von Kraftfahrzeugen dienen,
1.2	bis zu zwei Garagen, auch mit Abstellraum, mit jeweils nicht mehr als 30 m² Grundfläche auf einem Baugrundstück sowie deren Zufahrten, außer im Außenbereich, Garagen mit notwendigen Einstellplätzen jedoch nur, wenn die Errichtung oder Änderung der Einstellplätze genehmigt oder nach § 62 genehmigungsfrei ist,	1.2	bis zu zwei Garagen, auch mit Abstellraum, mit jeweils nicht mehr als 30 m² Grundfläche auf einem Baugrundstück sowie deren Zufahrten, außer im Außenbereich, Garagen mit notwendigen Einstellplätzen jedoch nur, wenn die Errichtung oder Änderung der Einstellplätze genehmigt oder nach § 62 genehmigungsfrei ist,
1.3	Gebäude mit nicht mehr als 100 m² Grundfläche und 5 m Höhe, die keine Feuerstätte haben und einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen und nur zum vorübergehenden Schutz von Tieren oder zur Unterbringung von Erzeugnissen dieser Betriebe bestimmt sind,	1.3	Gebäude mit nicht mehr als 100 m² Grundfläche und 5 m Höhe, die keine Feuerstätte haben und einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen und nur zum vorübergehenden Schutz von Tieren oder zur Unterbringung von Erzeugnissen dieser Betriebe bestimmt sind,
1.4	Gewächshäuser mit nicht mehr als 5 m Firsthöhe, die einem landwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen,	1.4	Gewächshäuser mit nicht mehr als 5 m Firsthöhe, die einem landwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen,
1.5	Gartenlauben in einer Kleingartenanlage nach dem Bundeskleingartengesetz,	1.5	Gartenlauben in einer Kleingartenanlage nach dem Bundeskleingartengesetz,
1.6	Fahrgastunterstände, die dem öffentlichen Personenverkehr oder dem Schülertransport dienen, mit nicht mehr als 20 m² Grundfläche,	1.6	Fahrgastunterstände, die dem öffentlichen Personenverkehr oder dem Schülertransport dienen, mit nicht mehr als 20 m² Grundfläche,
1.7	Schutzhütten, wenn sie jedermann zugänglich sind, keine Aufenthaltsräume haben und von einer Körperschaft, Anstalt oder Stiftung des öffentlichen Rechts unterhalten werden,	1.7	Schutzhütten, wenn sie jedermann zugänglich sind, keine Aufenthaltsräume haben und von einer Körperschaft, Anstalt oder Stiftung des öffentlichen Rechts unterhalten werden,
1.8	Terrassenüberdachungen mit nicht mehr als 30 m² Grundfläche.	1.8	Terrassenüberdachungen mit nicht mehr als 30 m² Grundfläche~~.~~**,**
		1.9	**die Nutzung der Wohnung einer Kindertagespflegeperson für die Betreuung von bis zu fünf gleichzeitig anwesenden Kindern im Rahmen der Kindertagespflege.**
2.	**Feuerungs- und sonstige Energieerzeugungsanlagen**	2.	**~~Feuerungs-~~ Feuerungsanlagen ~~und~~ sowie sonstige ~~Energieerzeugungsanlagen~~ Anlagen zur Energieerzeugung und Energiebereitstellung**

2.1 Feuerungsanlagen, freistehende Abgasanlagen jedoch nur mit nicht mehr als 10 m Höhe,	2.1 Feuerungsanlagen, freistehende Abgasanlagen jedoch nur mit nicht mehr als 10 m Höhe,
2.2 Wärmepumpen,	2.2 Wärmepumpen,
2.3 Solarenergieanlagen mit nicht mehr als 3 m Höhe und mit nicht mehr als 9 m Gesamtlänge, außer im Außenbereich, sowie in, an oder auf Dach- oder Außenwandflächen von Gebäuden, die keine Hochhäuser sind, angebrachte Solarenergieanlagen sowie a) die mit der Errichtung solcher Solarenergieanlagen verbundene Änderung der äußeren Gestalt oder b) die mit der Nutzung solcher Solarenergieanlagen verbundene Änderung der Nutzung bestehender baulicher Anlagen in, auf oder an denen die Solarenergieanlagen angebracht werden,	2.3 Solarenergieanlagen mit nicht mehr als 3 m Höhe und mit nicht mehr als 9 m Gesamtlänge, außer im Außenbereich, sowie in, an oder auf Dach- oder Außenwandflächen von Gebäuden, die keine Hochhäuser sind, angebrachte Solarenergieanlagen sowie a) die mit der Errichtung solcher Solarenergieanlagen verbundene Änderung der äußeren Gestalt oder b) die mit der Nutzung solcher Solarenergieanlagen verbundene Änderung der Nutzung bestehender baulicher Anlagen in, auf oder an denen die Solarenergieanlagen angebracht werden,
2.4 Blockheizkraftwerke, die keine Sonderbauten nach § 2 Abs. 5 Satz 2 sind, einschließlich der Leitungen zur Abführung der Verbrennungsgase, in zulässigerweise genutzten Gebäuden, wenn der Betrieb eines solchen Blockheizwerks die Zulässigkeit der bestehenden Nutzung des Gebäudes unberührt lässt, im Außenbereich jedoch nur, soweit sie einem Betrieb nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 oder 2 BauGB dienen.	2.4 Blockheizkraftwerke, die keine Sonderbauten nach § 2 Abs. 5 Satz 2 sind, einschließlich der Leitungen zur Abführung der Verbrennungsgase, in zulässigerweise genutzten Gebäuden, wenn der Betrieb eines solchen Blockheizwerks die Zulässigkeit der bestehenden Nutzung des Gebäudes unberührt lässt, im Außenbereich jedoch nur, soweit sie einem Betrieb nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 oder 2 BauGB dienen.
2.5 Windenergieanlagen in Gewerbe- und Industriegebieten, wenn die Baugebiete durch Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB festgesetzt sind, und im Außenbereich a) auf baulichen Anlagen bis 2 m Gesamthöhe der Windenergieanlage gemessen ab dem Schnittpunkt der Windenergieanlage mit der Außenfläche der baulichen Anlage und b) im Übrigen bis zu 15 m Gesamthöhe der Windenergieanlage gemessen ab der Geländeoberfläche, außer an oder in der Nähe von Kultur- und Naturdenkmalen.	2.5 Windenergieanlagen in Gewerbe- und Industriegebieten, wenn die Baugebiete durch Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB festgesetzt sind, und im Außenbereich a) auf baulichen Anlagen bis 2 m Gesamthöhe der Windenergieanlage gemessen ab dem Schnittpunkt der Windenergieanlage mit der Außenfläche der baulichen Anlage und b) im Übrigen bis zu 15 m Gesamthöhe der Windenergieanlage gemessen ab der Geländeoberfläche, außer an oder in der Nähe von Kultur- und Naturdenkmalen~~.~~**,**
	2.6 Brennstoffzellen
	2.7 Anlagen zur Wasserstofferzeugung, sofern der darin erzeugte Wasserstoff dem Eigenverbrauch in den baulichen Anlagen dient, für die sie errichtet werden,

	2.8 Anlagen zur Erzeugung und Nutzung von Wasserstoff, bei denen die Prozessschritte Erzeugung und Nutzung in einem werksmäßig hergestellten Gerät kombiniert sind, sowie die zugehörigen Gasspeicher mit einer Speichermenge von nicht mehr als 20 kg.
3. Leitungen und Anlagen für Lüftung, Klimatisierung, Wasser- oder Energieversorgung, Abwasserbeseitigung, Telekommunikation oder Brandschutz	
3.1 Lüftungsleitungen, Leitungen von Klimaanlagen und Warmluftheizungen, Installationsschächte und Installationskanäle, die nicht durch Decken oder Wände, die feuerwiderstandsfähig sein müssen, geführt werden, sowie Lüftungs- und Klimageräte	
3.2 Leitungen für Elektrizität, Wasser, Abwasser, Gas oder Wärme,	
3.3 Brunnen,	
3.4 Wasserversorgungsanlagen in Gebäuden, 3.5 Abwasserbehandlungsanlagen für nicht mehr als täglich 8 m³ häusliches Schmutzwasser, 3.6 Sanitärinstallationen wie Toiletten, Waschbecken und Badewannen,	
3.7 Anlagen zur Verteilung von Wärme bei Warmwasser- oder Niederdruckdampfheizungen,	
3.8 bauliche Anlagen, die ausschließlich der Telekommunikation, der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Öl, Wärme oder Wasser oder der Wasserwirtschaft dienen und eine Grundfläche von nicht mehr als 20 m² und eine Höhe von nicht mehr als 4 m haben,	
3.9 Brandmeldeanlagen in Wohnungen.	
4. Masten, Antennen und ähnliche Anlagen	**4. Masten, Antennen und ähnliche Anlagen**
4.1 Masten und Unterstützungen für Freileitungen und für Telekommunikationsleitungen,	4.1 Masten und Unterstützungen für Freileitungen und für Telekommunikationsleitungen,
4.2 Unterstützungen von Seilbahnen und von Leitungen sonstiger Verkehrsmittel,	4.2 Unterstützungen von Seilbahnen und von Leitungen sonstiger Verkehrsmittel,
4.3 Fahnenmasten,	4.3 Fahnenmasten,
4.4 Flutlichtmasten mit einer Höhe von nicht mehr als 10 m, außer im Außenbereich,	4.4 Flutlichtmasten mit einer Höhe von nicht mehr als 10 m, außer im Außenbereich,
4.5 Sirenen und deren Masten,	4.5 Sirenen und deren Masten,
4.6 Antennen einschließlich der Masten mit einer Höhe von	4.6 Antennen einschließlich der Masten mit einer Höhe von

	a) nicht mehr als 10 m bei Anlagen in reinen Wohngebieten sowie in einem 2,50 m tiefen Grenzbereich zu solchen Gebieten in Gebieten nach Buchstabe b, b) nicht mehr als 15 m bei Anlagen in sonstigen Gebieten, gemessen bei freistehenden Anlagen ab der Geländeoberfläche und bei Anlagen auf baulichen Anlagen ab dem Schnittpunkt der Anlage mit der Außenfläche der baulichen Anlage, und zugehörige Versorgungseinheiten mit nicht mehr als 20 m³ Brutto-Rauminhalt (Antennenanlagen) sowie die mit der Errichtung und Nutzung solcher Antennenanlagen verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt bestehender baulicher Anlagen in, auf oder an denen diese errichtet werden,		a) nicht mehr als ~~10~~ **15** m bei Anlagen in reinen Wohngebieten sowie in einem 2,50 m tiefen Grenzbereich zu solchen Gebieten in Gebieten nach Buchstabe b, b) nicht mehr als ~~15~~ **20** m bei Anlagen in sonstigen Gebieten, gemessen bei freistehenden Anlagen ab der Geländeoberfläche und bei Anlagen auf baulichen Anlagen ab dem Schnittpunkt der Anlage mit der Außenfläche der baulichen Anlage, und zugehörige Versorgungseinheiten mit nicht mehr als 20 m³ Brutto-Rauminhalt (Antennenanlagen) sowie die mit der Errichtung und Nutzung solcher Antennenanlagen verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt bestehender baulicher Anlagen in, auf oder an denen diese errichtet werden,
4.7	ortsveränderliche Antennenanlagen, die für längstens 24 Monate aufgestellt werden,	4.7	ortsveränderliche Antennenanlagen, die für längstens 24 Monate aufgestellt werden,
4.8	die nachträgliche Anbringung von weiteren Antennen an bestehenden Antennenmasten, wenn die genehmigte Gesamthöhe der Masten nicht überschritten wird oder die Anlage auch danach noch verfahrens- oder genehmigungsfrei ist,	4.8	die nachträgliche Anbringung von weiteren Antennen an bestehenden Antennenmasten, wenn die genehmigte Gesamthöhe der Masten nicht überschritten wird oder die Anlage auch danach noch verfahrens- oder genehmigungsfrei ist,
		4.9	**die nachträgliche Anbringung von Windenergieanlagen mit einem Rotordurchmesser bis maximal 3 m sowie von einer Solarenergieanlage als Versorgungseinheit der Antennenanlage an bestehenden Antennenmasten, wenn die genehmigte Gesamthöhe der Masten nicht überschritten wird oder die Anlage auch danach noch verfahrens- oder genehmigungsfrei ist,**
		4.10	**die Nutzung von Windenergieanlagen als Antennenmasten,**
4.9	Signalhochbauten der Landesvermessung,	4.**11**	Signalhochbauten der Landesvermessung,
4.10	Blitzschutzanlagen.	4.**12**	Blitzschutzanlagen.
5.	**Behälter**		
5.1	Behälter zur Lagerung brennbarer oder wassergefährdender Stoffe mit nicht mehr als 10 m³ Behälterinhalt mit den Rohrleitungen, Auffangräumen und Auffangvorrichtungen sowie den zugehörigen Betriebs- und Sicherheitseinrichtungen und Schutzvorkehrungen,		
5.2	Futtermittelbehälter, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen und in denen		

	nur Futtermittel gelagert werden, mit nicht mehr als 6 m Höhe,	
5.3	Behälter für Flüssiggas mit einem Fassungsvermögen von nicht mehr als 3 t,	
5.4	Behälter für nicht verflüssigte Gase mit nicht mehr als 6 m³ Behälterinhalt,	
5.5	transportable Behälter für feste Stoffe,	
5.6	Behälter mit nicht mehr als 50 m³ Rauminhalt und mit nicht mehr als 3 m Höhe, die nicht für Gase, brennbare Flüssigkeiten oder wassergefährdende Stoffe, insbesondere nicht für Jauche oder Gülle, bestimmt sind, im Außenbereich nur, wenn sie einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen,	
5.7	Behälter für Regenwasser mit nicht mehr als 100 m³ Rauminhalt.	
6.	**Einfriedungen, Stützmauern, Brücken und Durchlässe**	
6.1	Einfriedungen, auch wenn diese zugleich einem weiteren Zweck dienen, insbesondere der Nutzung als Solarenergieanlage, nicht aber der Nutzung als Werbeanlage, mit nicht mehr als 2 m Höhe über der Geländeoberfläche nach § 5 Abs. 9, im Außenbereich nur als Nebenanlage eines höchstens 50 m entfernten Gebäudes mit Aufenthaltsräumen,	
6.2	Stützmauern mit nicht mehr als 1,50 m Höhe über der Geländeoberfläche nach § 5 Abs. 9,	
6.3	offene Einfriedungen ohne Sockel, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen,	
6.4	Durchlässe und Brücken mit nicht mehr als 5 m lichte Weite.	
7.	**Aufschüttungen, Abgrabungen und Erkundungsbohrungen**	
7.1	Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen mit nicht mehr als 3 m Höhe oder Tiefe, im Außenbereich nur, wenn die Aufschüttungen und Abgrabungen nicht der Herstellung von Teichen dienen und nicht mehr als 300 m² Fläche haben,	
7.2	künstliche Hohlräume unter der Erdoberfläche mit nicht mehr als 15 m³ Rauminhalt,	
7.3	Erkundungsbohrungen.	

8. Anlagen auf Camping- oder Wochenendplätzen	
8.1 Wohnwagen, Zelte und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, auf Campingplätzen, 8.2 Wochenendhäuser und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, auf Wochenendplätzen.	
9. Anlagen in Gärten oder zur Freizeitgestaltung	
9.1 Bauliche Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten, Parkanlagen oder Naherholungsbereichen dienen, wie Bänke, Sitzgruppen, Terrassen oder Pergolen, ausgenommen Gebäude und Einfriedungen,	
9.2 Vorrichtungen zum Teppichklopfen oder Wäschetrocknen,	
9.3 Spielplätze im Sinne des § 9 Abs. 3 Satz 1 und bauliche Anlagen, die der zweckentsprechenden Einrichtung von genehmigten Sport- oder Kinderspielplätzen dienen, wie Tore für Ballspiele, Schaukeln und Klettergerüste, ausgenommen Gebäude, Tribünen, Flutlichtanlagen und Ballfangzäune,	
9.4 bauliche Anlagen ohne Aufenthaltsräume auf genehmigten Abenteuerspielplätzen,	
9.5 bauliche Anlagen für Trimmpfade,	
9.6 Wasserbecken mit nicht mehr als 100 m³ Beckeninhalt, im Außenbereich nur als Nebenanlage eines höchstens 50 m entfernten Gebäudes mit Aufenthaltsräumen,	
9.7 luftgetragene Schwimmbeckenüberdachungen mit nicht mehr als 100 m² Grundfläche für Schwimmbecken, die nach Nummer 9.6 verfahrensfrei sind,	
9.8 Sprungschanzen, Sprungtürme und Rutschbahnen mit nicht mehr als 10 m Höhe in genehmigten Sportanlagen oder Freizeitanlagen,	
9.9 Stege ohne Aufbauten in oder an Gewässern,	
9.10 Wildfütterungsstände,	
9.11 Hochsitze mit nicht mehr als 4 m² Nutzfläche,	
9.12 Loipen und die dazugehörigen baulichen Anlagen, ausgenommen Gebäude.	
9.13 Bienenstöcke, -beuten und -freistände.	

10.	**Werbeanlagen, Hinweisschilder und Warenautomaten**	
10.1	Werbeanlagen mit nicht mehr als 1 m² Ansichtsfläche,	
10.2	vorübergehend angebrachte oder aufgestellte Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, wenn die Anlagen nicht fest mit dem Erdboden oder anderen baulichen Anlagen verbunden sind,	
10.3	Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen,	
10.4	Werbeanlagen mit nicht mehr als 10 m Höhe an der Stätte der Leistung in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe- oder Industriegebieten oder in durch Bebauungsplan festgesetzten Sondergebieten für eine gewerbe- oder industrieähnliche Nutzung,	
10.5	Schilder an öffentlichen Straßen mit Hinweisen über das Fahrverhalten,	
10.6	Orientierungs- und Bildtafeln über Radrouten, Wanderwege und Lehrpfade, Schilder, die durch Rechtsvorschrift geschützte Teile von Natur und Landschaft kennzeichnen, sowie Wegweiser zu Stätten, die dem Totengedenken dienen,	
10.7	Schilder, die Notfalltreffpunkte kennzeichnen,	
10.8	Warenautomaten und Paketstationen, wenn der Brutto-Rauminhalt jeweils nicht mehr als 10 m³ beträgt, außer im Außenbereich	
10.9	die a) mit der Errichtung einer in Nummer 10.5 oder 10.6 genannten Anlage verbundene Änderung der äußeren Gestalt oder b) mit der Nutzung einer in Nummer 10.5 oder 10.6 genannten Anlage verbundene Änderung der Nutzung bestehender baulicher Anlagen in, auf oder an denen die Anlage angebracht wird.	
11.	**Fliegende Bauten und sonstige vorübergehend aufgestellte oder genutzte bauliche Anlagen**	**11.** **Fliegende Bauten und sonstige vorübergehend aufgestellte oder genutzte bauliche Anlagen**
11.1	Fliegende Bauten mit nicht mehr als 5 m Höhe, die nicht dazu bestimmt sind, von Besucherinnen und Besuchern betreten zu werden,	11.1 Fliegende Bauten mit nicht mehr als 5 m Höhe, die nicht dazu bestimmt sind, von Besucherinnen und Besuchern betreten zu werden,

11.2	erdgeschossige betretbare Verkaufsstände, die fliegende Bauten sind, mit einer Grundfläche von nicht mehr als 75 m²,	11.2	erdgeschossige betretbare ~~Verkaufsstände~~ **Verkaufs- und Schaugeschäfte**, die fliegende Bauten sind, **mit nicht mehr als 5 m Höhe und** mit einer Grundfläche von nicht mehr als 75 m²,
11.3	fliegende Bauten mit nicht mehr als 5 m Höhe, die für Kinder bestimmt sind und mit einer Geschwindigkeit von nicht mehr als 1 m/s betrieben werden,	11.3	fliegende Bauten mit nicht mehr als 5 m Höhe, die für Kinder bestimmt sind und mit einer Geschwindigkeit von nicht mehr als 1 m/s betrieben werden,
11.4	aufblasbare Spielgeräte wenn der betretbare Bereich nicht höher als 5 m liegt und, soweit ein betretbarer Bereich überdacht ist, wenn die Entfernung von jedem Punkt des überdachten betretbaren Bereichs bis zum Ausgang nicht mehr als 3 m oder, wenn ein Absinken der Überdachung konstruktiv verhindert wird, nicht mehr als 10 m beträgt,	11.4	aufblasbare Spielgeräte wenn der betretbare Bereich nicht höher als 5 m liegt und, soweit ein betretbarer Bereich überdacht ist, wenn die Entfernung von jedem Punkt des überdachten betretbaren Bereichs bis zum Ausgang nicht mehr als 3 m oder, wenn ein Absinken der Überdachung konstruktiv verhindert wird, nicht mehr als 10 m beträgt,
		11.5	**umwehrte Tribünen und Podien ohne Überdachung, deren betretbarer Bereich nicht höher als 1 m liegt, mit einer Grundfläche von nicht mehr als 75 m²,**
11.5	Bühnen, die fliegende Bauten sind, einschließlich Überdachungen und sonstiger Aufbauten, mit nicht mehr als 5 m Höhe, mit einer Grundfläche von nicht mehr als 100 m² und einer Fußbodenhöhe von nicht mehr als 1,50 m,	11.**6**	Bühnen, die fliegende Bauten sind, einschließlich Überdachungen und sonstiger Aufbauten, mit nicht mehr als 5 m Höhe, mit einer Grundfläche von nicht mehr als 100 m² und einer Fußbodenhöhe von nicht mehr als 1,50 m,
11.6	Zelte, die fliegende Bauten sind, mit nicht mehr als 75 m² Grundfläche,	11.**7**	Zelte, die fliegende Bauten sind, mit nicht mehr als 75 m² Grundfläche,
11.7	Zelte, die dem Wohnen dienen und nur gelegentlich für längstens drei Tage auf demselben Grundstück aufgestellt werden, es sei denn, dass auf dem Grundstück und in dessen Nähe gleichzeitig mehr als zehn Personen zelten,	11.**8**	Zelte, die dem Wohnen dienen und nur gelegentlich für längstens drei Tage auf demselben Grundstück aufgestellt werden, es sei denn, dass auf dem Grundstück und in dessen Nähe gleichzeitig mehr als zehn Personen zelten,
11.8	Behelfsbauten, die in einer Notsituation erforderlich sind, der Landesverteidigung, dem Brandschutz, dem Katastrophenschutz, dem Bevölkerungsschutz, der Unfallhilfe, der medizinischen Versorgung oder der Unterbringung des für diese Zwecke erforderlichen Personals dienen und nur vorübergehend aufgestellt werden,	11.**9**	Behelfsbauten, die in einer Notsituation erforderlich sind, der Landesverteidigung, dem Brandschutz, dem Katastrophenschutz, dem Bevölkerungsschutz**, der Unterbringung schutzsuchender Menschen**, der Unfallhilfe, der medizinischen Versorgung oder der Unterbringung des für diese Zwecke erforderlichen Personals dienen und nur vorübergehend aufgestellt werden,
		11.10	**Behelfsbauten zur Tierseuchenbekämpfung, die von der zuständigen Behörde oder von beauftragten Dritten genutzt werden,**
11.9	bauliche Anlagen, die zu Straßenfesten nur vorübergehend errichtet werden und keine fliegenden Bauten sind,	11.**11**	bauliche Anlagen, die zu Straßenfesten nur vorübergehend errichtet werden und keine fliegenden Bauten sind,
11.10	bauliche Anlagen, die für längstens drei Monate auf genehmigtem Messe- oder	11.**12**	bauliche Anlagen, die für längstens drei Monate auf genehmigtem Messe- oder

Ausstellungsgelände errichtet werden, ausgenommen fliegende Bauten,	Ausstellungsgelände errichtet werden, ausgenommen fliegende Bauten,
11.11 bauliche Anlagen, die dem Verkauf landwirtschaftlicher Produkte durch den Erzeuger dienen und nicht fest mit dem Erdboden verbunden sind, nicht jedoch Gebäude,	11.**13** bauliche Anlagen, die dem Verkauf landwirtschaftlicher Produkte durch den Erzeuger dienen und nicht fest mit dem Erdboden verbunden sind, nicht jedoch Gebäude,
11.12 vorübergehend genutzte Lagerplätze für landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche oder erwerbsgärtnerische Produkte, wie Kartoffel-, Rübenblatt- und Strohmieten,	11.**14** vorübergehend genutzte Lagerplätze für landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche oder erwerbsgärtnerische Produkte, wie Kartoffel-, Rübenblatt- und Strohmieten,
11.13 Imbiss- und Verkaufswagen auf öffentlichen Verkehrsflächen oder gewerblich genutzten Flächen, außer im Außenbereich,	11.**15** Imbiss- und Verkaufswagen auf öffentlichen Verkehrsflächen oder gewerblich genutzten Flächen, außer im Außenbereich,
11.14 Gerüste,	11.**16** Gerüste,
11.15 Baustelleneinrichtungen einschließlich der für die Baustelle genutzten Lagerhallen, Schutzhallen und Unterkünfte,	11.**17** Baustelleneinrichtungen einschließlich der für die Baustelle genutzten Lagerhallen, Schutzhallen und Unterkünfte,
11.16 ortsveränderlich genutzte und fahrbereit aufgestellte Geflügelställe zum Zwecke der Freilandhaltung oder der ökologisch-biologischen Geflügelhaltung, wenn diese einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen und jeweils nicht mehr als 450 m^3 Brutto-Rauminhalt sowie eine Auslauffläche haben, die mindestens 7 m^2 je Kubikmeter Brutto-Rauminhalt beträgt.	11.**18** ortsveränderlich genutzte und fahrbereit aufgestellte Geflügelställe zum Zwecke der Freilandhaltung oder der ökologisch-biologischen Geflügelhaltung, wenn diese einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen und jeweils nicht mehr als 450 m^3 Brutto-Rauminhalt sowie eine Auslauffläche haben, die mindestens 7 m^2 je Kubikmeter Brutto-Rauminhalt beträgt.
12. Tragende und nichttragende Bauteile	
12.1 Wände, Decken, Stützen und Treppen, ausgenommen Außenwände, Gebäudetrennwände und Dachkonstruktionen, in fertiggestellten Wohngebäuden oder fertiggestellten Wohnungen, jedoch nicht in Hochhäusern,	
12.2 Wände und Decken, die weder tragend noch aussteifend sind und nicht feuerwiderstandsfähig (§ 26 Abs. 2) sein müssen, in fertiggestellten Gebäuden,	
12.3 Bekleidungen und Dämmschichten in fertiggestellten Wohngebäuden oder fertiggestellten Wohnungen,	
12.4 Bekleidungen und Dämmschichten, die weder schwerentflammbar noch nichtbrennbar sein müssen, in Gebäuden.	
13. Fenster, Türen, Außenwände und Dächer	**13. Fenster, Türen, Außenwände und Dächer**
13.1 Öffnungen für Fenster oder Türen in fertiggestellten Wohngebäuden, fertiggestellten Wohnungen oder in Wänden oder Decken nach Nummer 12.2,	13.1 Öffnungen für Fenster oder Türen in fertiggestellten Wohngebäuden, fertiggestellten Wohnungen oder in Wänden oder Decken nach Nummer 12.2,

13.2 Fenster und Türen in vorhandenen Öffnungen,	13.2 Fenster und Türen in vorhandenen Öffnungen,
13.3 Fenster- und Rollläden,	13.3 Fenster- und Rollläden,
13.4 Außenwandbekleidungen einschließlich einer Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern, Verblendung und Verputz baulicher Anlagen, die kein sichtbares Holzfachwerk haben,	13.4 Außenwandbekleidungen einschließlich einer Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern, Verblendung und Verputz baulicher Anlagen, die kein sichtbares Holzfachwerk haben,
13.5 Dacheindeckungen, wenn sie nur gegen vorhandene Dacheindeckungen ausgewechselt werden,	13.5 Dacheindeckungen, wenn sie nur gegen vorhandene Dacheindeckungen ausgewechselt werden,
13.6 Dächer von vorhandenen Wohngebäuden einschließlich der Dachkonstruktion, unter Änderung der bisherigen äußeren Abmessungen jedoch nur dann, wenn die Bedachung für Baumaßnahmen zum Zweck des Wärmeschutzes oder der Energieeinsparung bei einem vorhandenen Gebäude, ausgenommen bei Hochhäusern, angehoben wird.	13.6 Dächer von vorhandenen ~~Wohngebäuden~~ **Gebäuden** einschließlich der Dachkonstruktion, unter Änderung der bisherigen äußeren Abmessungen jedoch nur dann, wenn die Bedachung für Baumaßnahmen zum Zweck des Wärmeschutzes oder der Energieeinsparung bei einem vorhandenen Gebäude, ausgenommen bei Hochhäusern, angehoben wird.
14. Sonstige bauliche Anlagen und Teile baulicher Anlagen	
14.1 Bauliche Anlagen aufgrund eines Flurbereinigungsplans oder eines Wege- und Gewässerplans nach § 41 des Flurbereinigungsgesetzes, ausgenommen Gebäude, Brücken und Stützmauern,	
14.2 Zapfsäulen und Tankautomaten genehmigter Tankstellen,	
14.3 Erdgasbetankungsgeräte und Ladegeräte für Elektrofahrzeuge und die damit verbundene Änderung der Nutzung,	
14.4 Regale mit einer zulässigen Höhe der Oberkante des Lagerguts von nicht mehr als 7,50 m,	
14.5 Denkmale und Skulpturen mit nicht mehr als 3 m Höhe sowie Grabdenkmale auf Friedhöfen,	
14.6 Bewegliche Sonnendächer (Markisen), die keine Werbeträger sind,	
14.7 Stellplätze für Personen-Kraftfahrzeuge mit nicht mehr als insgesamt 50 m² Nutzfläche je Grundstück sowie deren Zufahrten und Fahrgassen, ausgenommen notwendige Einstellplätze,	
14.8 Fahrradabstellanlagen, in einem Gebäude jedoch nur dann, wenn das Gebäude an mindestens einer Seite vollständig offen ist,	
14.9 Fahrzeugwaagen,	
14.10 land- oder forstwirtschaftliche Wirtschaftswege mit wassergebundener De-	

	cke mit nicht mehr als 3,50 m Fahrbahnbreite sowie Rückewege, die einem forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, einschließlich der aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlichen Fahrbahnverbreiterungen im Verlauf von Kurven, Ausweichstellen, Wendestellen und Kreuzungen sowie bei Überfahrten von Durchlässen einschließlich der damit verbundenen Böschungsabsicherung, soweit die Fahrbahnverbreiterungen erforderlich sind, um eine sichere Befahrung mit land-, forst- und holzwirtschaftlichen Fahrzeugen zu ermöglichen,	
14.11	Lager- und Abstellplätze für die Anzucht oder den Handel mit Pflanzen oder Pflanzenteilen, sowie sonstige Lager- und Abstellplätze, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen, wenn sie unbefestigt sind,	
14.12	Personenaufzüge, die zur Beförderung von nur einer Person bestimmt sind,	
14.13	Erweiterung einer Gaststätte um eine Außenbewirtschaftung, wenn die für die Erweiterung in Anspruch genommene Grundfläche 100 m^2 nicht überschreitet.	