

Gesetz
zur Änderung der Niedersächsischen
Bauordnung und zur Änderung des
Niedersächsischen Ingenieurgesetzes

vom 25. Juni 2025
(Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)

Inhaltsverzeichnis

A. Drucksachen und Stenografische Berichte

Drs. 19/6816 - Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes (Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816)	4
Drs. 19/6818 - Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen	18
Stenografischer Bericht über die erste Beratung am 26.03.2025 (62. Sitzung, Seite 5018)	20
Drs. 19/7503 - Beschlussempfehlung des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung zu Drs. 19/6816 und 19/6818	29
Drs. 19/7547 - Schriftlicher Bericht zu Drs. 19/6816 und 19/7503	44
Stenografischer Bericht über die abschließende Beratung am 24.06.2025 (67. Sitzung, Seite 5487)	62
Drs. 19/7554 - Änderungsantrag der Fraktion der CDU zu Drs. 19/6816 und 19/7503	75
Drs. 19/7592 - Unterrichtung zu Drs. 19/7435	76

B. Gesetzesfassung

Gesetz zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)	80
---	----

C. Niederschriften über die Beratungen in den Ausschüssen

Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung (69. Sitzung am 04.04.2025)	87
Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung (70. Sitzung am 25.04.2025)	91
Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung (71. Sitzung am 09.05.2025)	116
Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung (72. Sitzung am 20.05.2025)	158
Ausschuss für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (57. Sitzung am 11.06.2025)	173
Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung (73. Sitzung am 13.06.2025)	179
Ausschuss für Rechts- und Verfassungsfragen (60. Sitzung am 18.06.2025)	193

D. Anlagen - Vorlagen für die Ausschussberatungen

Vorlage 1: Stellungnahme des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung zur Eingabe 00941/11/19 vom 17.03.2025	200
Vorlage 2: Stellungnahme des Verbandes kommunaler Unternehmen e. V. Landesgruppe Niedersachsen/Bremen vom 14.04.2025	205
Vorlage 3: Stellungnahme des Deutschen Instituts für vorbeugenden Brandschutz e. V. vom 30.04.2025	209
Vorlage 4: Stellungnahme der Architektenkammer Niedersachsen vom 28.04.2025	222
Vorlage 5: Stellungnahme des Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e. V., Landesverband Niedersachsen	242
Vorlage 6: Stellungnahme der Landesvertretung der Handwerkskammern Niedersachsen vom 02.05.2025	248
Vorlage 7: Stellungnahme der Landesvereinigung Bauwirtschaft Niedersachsen e. V. vom 30.04.2025	251
Vorlage 8: Stellungnahme des Bundes Deutscher Architektinnen und Architekten	258
Vorlage 9: Stellungnahme der Ingenieurkammer Niedersachsen vom 05.05.2025	266
Vorlage 10: Stellungnahme der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Niedersachsens vom 8. April 2025	277
Vorlage 11: Mit dem Fachministerium abgestimmte Formulierungsvorschläge und Anmerkungen zum Gesetzentwurf, sowie Stellungnahmen	294
Vorlage 12: Vorlage des GBD mit vorläufigem Ergebnis der Beratung im federführendem Ausschuss aus der 72. Sitzung	338

Gesetzentwurf

Hannover, den 19.03.2025

Fraktion der SPD
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Der Landtag wolle das folgende Gesetz beschließen:

Gesetz
zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und
zur Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes

Artikel 1

Änderung der Niedersächsischen Bauordnung

Die Niedersächsische Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. Nr. 51), wird wie folgt geändert:

1. § 1 Abs. 2 wird wie folgt geändert:
 - a) Am Ende der Nummer 3 wird das Wort „sowie“ gestrichen.
 - b) Am Ende der Nummer 4 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt.
 - c) Es werden die folgenden Nummern 5 und 6 angefügt:
 - „5. Schiffe, die als solche zugelassen sind und ortsfest benutzt werden, sowie
 6. Regale und Regalanlagen in Gebäuden, soweit sie nicht Teil der Gebäudekonstruktion sind oder keine Erschließungsfunktion haben.“
2. § 2 wird wie folgt geändert:
 - a) Dem Absatz 7 werden die folgenden Sätze 5 und 6 angefügt:

„⁵Wird ein oberstes Geschoss, das ein Dachgeschoss ist, zu Aufenthaltsräumen umgenutzt, auch wenn damit die Errichtung von Dachgauben verbunden ist, ändert dies die Geschossigkeit des Gebäudes nicht. ⁶Die Sätze 1 bis 5 gelten nur, soweit § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist.“
 - b) In Absatz 10 Satz 1 werden nach dem Wort „Gebäudeteile“ ein Komma und die Worte „einschließlich überdachter Stellplätze,“ sowie nach dem Wort „Fahrzeugen“ ein Komma und die Worte „wie Fahrräder“ eingefügt.
3. § 47 Abs. 1 Satz 3 erhält folgende Fassung:

„³Werden durch die Errichtung, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage zusätzliche Wohnungen geschaffen und der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 für diese Baumaßnahme nach dem 30. Juni 2024 übermittelt oder wird eine verfahrensfreie Nutzungsänderung gemäß § 60 Abs. 2 nach dem 30. Juni 2024 vorgenommen, so gelten die Sätze 1 und 2 nicht für den durch die zusätzlich geschaffenen Wohnungen verursachten Bedarf oder Mehrbedarf.“
4. § 48 Abs. 1 wird wie folgt geändert:
 - a) Es wird der folgende neue Satz 2 eingefügt:

„²Für Gebäude, die nach dem 1. Mai 2026 errichtet oder einer größeren Renovierung im Sinne des Artikels 2 Nr. 22 Buchst. a der Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen

Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (ABl. L, 2024/1275, 8.5.2024) unterzogen werden, müssen bei

1. Wohngebäuden mit mehr als drei Einstellplätzen oder Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten je Wohneinheit mindestens zwei Fahrradabstellplätze und
2. Gebäuden mit mehr als fünf Einstellplätzen für Nutzungseinheiten, die nicht dem Wohnen dienen, für mindestens 10 Prozent der ständigen Benutzerinnen und Benutzer und Besucherinnen und Besucher Fahrradabstellplätze

zur Verfügung stehen.“

- b) Die bisherigen Sätze 2 und 3 werden Sätze 3 und 4.
 - c) In dem neuen Satz 3 wird die Angabe „Satz 1“ durch die Angabe „den Sätzen 1 und 2“ ersetzt.
 - d) Es wird der folgende Satz 5 angefügt:
„⁵Der nach § 44 Abs. 4 Nr. 1 für die ständigen Benutzerinnen und Benutzer zur Verfügung gestellte Abstellraum für Fahrräder ist für den Bedarf nach Satz 1 und 2 anzurechnen.“
5. § 62 wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 1 Nr. 1 wird die Angabe „der Baunutzungsverordnung“ durch die Angabe „BauNVO“ ersetzt.
 - b) In Absatz 10 wird die Angabe „oder Absatz 1 a“ gestrichen.
6. Dem § 67 wird der folgende Absatz 4 angefügt:

„(4) ¹Betrifft 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 1 der Richtlinie (EU) 2023/2413 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Oktober 2023 zur Änderung der Richtlinie (EU) 2018/2001, der Verordnung (EU) 2018/1999 und der Richtlinie 98/70/EG im Hinblick auf die Förderung von Energie aus erneuerbaren Quellen und zur Aufhebung der Richtlinie (EU) 2015/652 des Rates (ABl. L, 2023/2413, 31.10.2023), so wird auf Antrag der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers das Baugenehmigungsverfahren über die für das Baugenehmigungsverfahren zuständigen Bauaufsichtsbehörde als Anlaufstelle im Sinne des Artikels 16 Abs. 3 der Richtlinie (EU) 2023/2413 entsprechend den Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes über einheitliche Stellen abgewickelt. ²Die Anlaufstelle berät und unterstützt die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser auf ihr oder sein Ersuchen während des gesamten Baugenehmigungsverfahrens. ³Die Anlaufstelle führt die Entwurfsverfasserin und den Entwurfsverfasser in transparenter Weise durch das Baugenehmigungsverfahren, bis die Bauaufsichtsbehörde sowie die von ihr zu beteiligenden Behörden und Stellen am Ende des Baugenehmigungsverfahrens ihre Entscheidungen treffen, und stellt der Entwurfsverfasserin und dem Entwurfsverfasser alle erforderlichen Informationen zur Verfügung.“

7. § 69 wird wie folgt geändert:
- a) Nach Absatz 2 werden die folgenden Absätze 2 a und 2 b eingefügt:
„(2 a) ¹Die Bauaufsichtsbehörde bestätigt in den Fällen des Satzes 2 die Vollständigkeit des Bauantrags mit den beizufügenden Unterlagen und das Nichtvorliegen von erheblichen Mängeln
 1. innerhalb von vier Wochen nach Eingang des Bauantrags, wenn bei der Vorprüfung nach Absatz 2 Satz 1 festgestellt wird, dass der Bauantrag und die Bauvorlagen vollständig sind und keine sonstigen erhebliche Mängel aufweisen, oder
 2. sobald die nach Absatz 2 Satz 2 festgestellten erheblichen Mängel beseitigt worden oder die nachgeforderten Unterlagen vorgelegt wurden.

²Mit dem Datum der Bestätigung der Vollständigkeit des Antrags durch die Bauaufsichtsbehörde beginnt die Frist

1. zur Entscheidung über den Bauantrag bei Baumaßnahmen, die den Bau, das Repowering oder den Betrieb von Anlagen zur Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen im Sinne des Artikels 16 Abs. 1 Satz 1 der Richtlinie (EU) 2023/2413 betreffen, oder
2. für die Genehmigungsfiktion in den Fällen des § 70 a Abs. 1 Satz 1.

³Die Fristen beginnen neu, wenn die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser während des Baugenehmigungsverfahrens geänderte Bauvorlagen an die Bauaufsichtsbehörde übermittelt oder wenn die nach Absatz 2 Satz 4 nachgeforderten Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen sind.

(2 b) ¹Im Fall des § 67 Abs. 4 stellt die Bauaufsichtsbehörde als Anlaufstelle nach Feststellung des Eingangs der vollständigen Antragsunterlagen der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser 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) elektronisch zur Verfügung. ²Die Anlaufstelle stellt sicher, dass die in Absatz 6 festgelegten Fristen für das Baugenehmigungsverfahren und der darin eingeschlossenen Genehmigungen und Zulassungen eingehalten werden.“

b) Absatz 6 erhält folgende Fassung:

„(6) ¹Das Baugenehmigungsverfahren für eine Baumaßnahme nach Absatz 2 a Satz 2 Nr. 1 darf mit Fristbeginn nach Absatz 2 a Satz 2

1. in ausgewiesenen Beschleunigungsgebieten für erneuerbare Energie im Sinne des Artikels 2 Abs. 2 Nr. 9 a der Richtlinie (EU) 2023/2413
 - a) für das Repowering von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie und für die Errichtung von Anlagen mit einer Nennleistung von weniger als 150 kW sowie für die Energiespeicher am selben Standort nicht länger als sechs Monate, im Offshore-Bereich nicht länger als ein Jahr, und
 - b) für Baumaßnahmen, die nicht unter Buchstabe a fallen, nicht länger als ein Jahr, im Offshore-Bereich nicht länger als zwei Jahre,
2. außerhalb von ausgewiesenen Beschleunigungsgebieten für erneuerbare Energie im Sinne des Artikels 2 Abs. 2 Nr. 9 a der Richtlinie (EU) 2023/2413
 - a) für das Repowering von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie und für die Errichtung von Anlagen mit einer Nennleistung von weniger als 150 kW sowie für die Energiespeicher am selben Standort nicht länger als ein Jahr, im Offshore-Bereich nicht länger als zwei Jahre, und
 - b) für Baumaßnahmen, die nicht unter Buchstabe a fallen, nicht länger als zwei Jahre, im Offshore-Bereich nicht länger als drei Jahre,
3. für die Errichtung von Solarenergieanlagen und Energiespeichern am selben Standort
 - a) mit einer Nennleistung von bis zu 100 kWp nicht länger als einen Monat und
 - b) mit einer Nennleistung von mehr als 100 kWp nicht länger als drei Monate

dauern. ²Die Fristen nach Satz 1 können in durch außergewöhnliche Umstände hinreichend begründeten Fällen in den Fällen des Satzes 1 Nrn. 1 und 2 um bis zu sechs Monate, für Anlagen mit einer Nennleistung von weniger als 150 kW, ausgenommen in ausgewiesenen Beschleunigungsgebieten im Offshore-Bereich, jedoch nur um bis zu drei Monate, verlängert werden. ³Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser ist über die Schwierigkeit des Einzelfalls zu informieren. ⁴Weitere Fristverlängerungen auf-

grund von gerichtlichen Verfahren und anderen Rechtsbehelfsverfahren bleiben hiervon unberührt und können die Dauer des Verfahrens verlängern.“

8. In § 83 Abs. 5 Satz 2 werden die Worte „Teile C und D der“ gestrichen.
9. In § 85 a Abs. 2 Nr. 4 wird die Angabe „nach § 62 Abs. 10“ gestrichen
10. Dem § 86 wird der folgende Absatz 9 angefügt:

„(9) ¹Notwendige Einstellplätze, die bis zum 30. Juni 2024 nach § 47 Abs. 1 Sätze 1 und 2 zur Verfügung stehen mussten und gestanden haben, aber am **[einsetzen: Tag vor Inkrafttreten dieses Gesetzes]** nicht mehr zur Verfügung standen, müssen ab dem **[einsetzen: Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes]** wieder zur Verfügung stehen, wenn sie nach dem **[einsetzen: Tag vor der Einbringung des Gesetzentwurfes in den Landtag]** beseitigt oder einer anderen Nutzungseinheit zugeordnet wurden. ²Dies gilt entsprechend für die dazugehörigen Baulasten.“
11. Der Anhang (zu § 60 Abs. 1) wird wie folgt geändert:
 - a) Nach der Übersicht werden vor Nummer 1 die folgenden Anmerkungen eingefügt:

„Anmerkungen:

Die nachfolgend genannten baulichen Anlagen und Teile baulicher Anlagen sind verfahrensfrei und dürfen in dem dort festgelegten Umfang ohne Baugenehmigung errichtet, in bauliche Anlagen eingefügt und geändert werden. Verfahrensfreie Baumaßnahmen müssen die Anforderungen des öffentlichen Baurechts ebenso wie genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen erfüllen. Zulassungsentscheidungen, die nach diesem Gesetz oder nach anderen Vorschriften des öffentlichen Baurechts erforderlich sind, wie insbesondere Genehmigungen, Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen, sind einzuholen. Eingriffsbefugnisse der Bauaufsichtsbehörden bleiben bei Verstößen gegen diese Vorschriften unberührt.“
 - b) Nummer 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Nummer 1.1 werden die Angabe „40 m³“ durch die Angabe „75 m³“ und die Angabe „20 m³“ durch die Angabe „40 m³“ ersetzt.
 - bb) In Nummer 1.2 werden im einleitenden Satzteil vor dem Wort „Garagen“ die Worte „bis zu zwei“ gestrichen und die Worte „mit jeweils nicht mehr als 30 m² Grundfläche auf einem Baugrundstück“ durch die Worte „mit insgesamt nicht mehr als 60 m² Grundfläche je Baugrundstück und mit einer Höhe bis zu 3 m über der Geländeoberfläche“ ersetzt.
 - cc) In Nummer 1.6 werden die Worte „mit nicht mehr als 20 m² Grundfläche,“ gestrichen.
 - dd) Nummer 1.8 erhält folgende Fassung:

„1.8 Terrassenüberdachungen mit nicht mehr als 40 m² Grundfläche und Wintergärten mit nicht mehr als 30 m² Brutto-Grundfläche und 5 m Höhe, wenn sie jeweils einen Abstand von mindestens 3 m zur Grenze des Nachbargrundstücks einhalten, sowie Balkonverglasungen und Balkonüberdachungen mit nicht mehr als 30 m² Grundfläche,“.
 - c) Nummer 2 wird wie folgt geändert:
 - aa) Nach Nummer 2.3 wird die folgende Nummer 2.4 eingefügt:

„2.4 Solarenergieanlagen im Geltungsbereich einer städtebaulichen Satzung, wenn die Satzung Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe dieser baulichen Anlagen enthält,“.
 - bb) Die bisherigen Nummern 2.4 bis 2.8 werden Nummern 2.5 bis 2.9.

- cc) Die neue Nummer 2.6 erhält folgende Fassung:
- „2.6 Windenergieanlagen
- a) auf baulichen Anlagen bis 3 m Gesamthöhe der Windenergieanlage gemessen ab dem Schnittpunkt der Windenergieanlage mit der Außenfläche der baulichen Anlage und
- b) freistehend
- aa) in Gewerbe- und Industriegebieten, wenn die Baugebiete durch Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB festgesetzt sind, und im Außenbereich bis zu 15 m Gesamthöhe der Windenergieanlage gemessen ab der Geländeoberfläche sowie
- bb) im Übrigen bis zu 10 m Gesamthöhe und nicht mehr als 3 m Rotordurchmesser der Windenergieanlage gemessen ab der Geländeoberfläche
- außer in reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie an oder in der Nähe von Kultur- und Naturdenkmalen,“.
- d) In Nummer 9.3 werden die Worte „Schaukeln und Klettergerüste, ausgenommen Gebäude, Tribünen, Flutlichtanlagen und Ballfangzäune“ durch die Worte „Schaukeln, Klettergerüste, Flutlichtanlagen mit nicht mehr als 10 m Höhe und Ballfangzäune, ausgenommen Gebäude und Tribünen“ ersetzt.
- e) Nummer 13 wird wie folgt geändert:
- aa) Nummer 13.5 erhält folgende Fassung:
- „13.5 Dacheindeckungen ohne Änderungen der bisherigen äußeren Abmessungen,“.
- bb) In Nummer 13.6 werden nach dem Wort „Energieeinsparung“ die Worte „sowie der Energieerzeugung in oder auf Dächern“ eingefügt und am Ende der Punkt durch ein Komma ersetzt.
- cc) Es werden die folgenden Nummern 13.7 und 13.8 angefügt:
- „13.7 Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten,
- 13.8 Dacheinschnitte.“
- f) Nummer 14 wird wie folgt geändert:
- aa) Die Nummern 14.2 und 14.3 erhalten folgende Fassung:
- „14.2 Zapfsäulen sowie Tankautomaten genehmigter Tankstellen und Erdgasbetankungsgeräte,
- 14.3 Ladestationen, Ladesäulen und Ladegeräte für Elektrofahrzeuge einschließlich der technischen Nebenanlagen und die damit verbundene Änderung der Nutzung,“.
- bb) Am Ende der Nummer 14.13 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt.
- cc) Es wird die folgende Nummer 14.14 angefügt:
- „14.14 nicht betretbare Verkaufsstände zur Selbstbedienung, wenn der Brutto-Rauminhalt nicht mehr als 10 m³ beträgt.“

Artikel 2

Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes

In § 48 Abs. 3 des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 322), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 52), wird die Angabe „§ 19 Abs. 1 Sätze 2 bis 4“ durch die Angabe „§ 19 Abs. 3“ ersetzt.

Artikel 3

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Anlass, Ziele und Schwerpunkte des Gesetzes

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf sollen weitere Vereinfachungen in der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vorgenommen und Regelungen des europäischen Rechts umgesetzt werden. Die Vereinfachungen erfassen im Wesentlichen eine Ausweitung von verfahrensfreien Baumaßnahmen.

Die Umsetzung europäischen Rechts betrifft zwei Richtlinien: Die Richtlinie (EU) 2023/2413 des europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Oktober 2023 zur Änderung der Richtlinie (EU) 2018/2001, der Verordnung (EU) 2018/1999 und der Richtlinie 98/70/EG im Hinblick auf die Förderung von Energie aus erneuerbaren Quellen und zur Aufhebung der Richtlinie (EU) 2015/652 des Rates (Abl. L, 2023/2413, 31.10.2023) - im Folgenden „EU-Richtlinie-RED III“ genannt (Abkürzung für Renewable Energy Directive), die in den für das Bauordnungsrecht maßgeblichen Artikeln 16 bis 16 e in Bezug auf Verfahrensvorschriften für das Baugenehmigungsverfahren bis zum 21. Mai 2025 umzusetzen ist. Zudem soll die Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Abl. L, 2024/1275, 8.5.2024) - im Folgenden „EU-Gebäudeenergieeffizienz-Richtlinie - EPBD“ genannt (Abkürzung für Energy Performance of Buildings Directive) - umgesetzt werden, die in Artikel 14 der Richtlinie Regelungen über die Bereitstellung von Fahrradstellplätzen in Bezug auf Gebäude im Rahmen der Infrastruktur für nachhaltige Mobilität vorsieht und diesbezüglich bis zum 29. Mai 2026 umzusetzen ist.

Bei der letzten Änderung der Niedersächsischen Bauordnung wurde der gesetzgeberische Wille zur Schaffung neuer Wohnungen und des dafür beabsichtigten Wegfalls der Einstellplatzpflicht beim Wortlaut nicht ausreichend berücksichtigt. Deshalb soll mit dem vorliegenden Gesetzentwurf dieser Wille stärker herausgearbeitet werden und der Wegfall der Einstellplatzpflicht nur dann gelten, wenn neue Wohnungen geschaffen werden.

Des Weiteren soll eine bei der letzten Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes übersehene Verweisung redaktionell korrigiert werden.

II. Wesentliches Ergebnis der Gesetzesfolgenabschätzung

Die Regelungen des Gesetzentwurfes dienen insbesondere der Umsetzung der unter Abschnitt I genannten EU-Richtlinien, weiterer Verfahrenserleichterungen sowie der Nachjustierung bei dem Wegfall der Einstellplatzpflicht.

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 mit der Umsetzung der EU-Richtlinie-RED III insbesondere verfahrenserleichternde Regelungen, die sich positiv auf die Umwelt auswirken sollen. Auswirkungen auf den ländlichen Raum und die Landesentwicklung sind durch den Gesetzentwurf nicht zu erwarten. Die Umsetzung von Artikel 14 der EU-Gebäudeenergieeffizienz-Richtlinie-EPBD dient der Verbesserung der Infrastruktur für nachhaltige Mobilität und hat damit positive Auswirkungen auf die Umwelt.

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

Durch die Regelungen des Gesetzentwurfes sind keine Auswirkungen auf Menschen mit Behinderungen, Familien sowie die Verwirklichung der Gleichstellung von Frauen und Männern zu erwarten.

V. Auswirkungen auf den Mittelstand

Der Gesetzentwurf sieht überwiegend Verfahrenserleichterungen 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 keine Auswirkungen auf die Digitalisierung. Mit dem Gesetz zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 732) 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 weitere Verfahrenserleichterungen sowie um die Umsetzung von EU-Richtlinien.

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.

In diesem Zusammenhang ist aber darauf hinzuweisen, dass für die Überprüfung der Rechtmäßigkeit von verfahrensfrei errichteten Baumaßnahmen nur dann Kosten geltend gemacht werden können, wenn die Rechtswidrigkeit festgestellt und Maßnahmen zur Wiederherstellung der Rechtmäßigkeit eingeleitet werden.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung der Niedersächsischen Bauordnung):

Zu Nummer 1 (§ 1):

Buchstaben a, b und c:

Mit der neuen Nummer 5 in § 1 Abs. 2 sollen Schiffe, die als solche zugelassen sind, vom Geltungsbereich der Niedersächsischen Bauordnung ausgenommen werden. Da gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 13 NBauO Anlagen, die vorwiegend ortsfest benutzt werden, bauliche Anlagen sind, wird dieser Zusatz auch hier aufgegriffen.

Mit der neuen Nummer 6 sollen Regale und Regalanlagen, die als Einrichtungsgegenstände in Gebäuden errichtet werden, vom Geltungsbereich der Niedersächsischen Bauordnung ausgenommen werden soweit die Regale weder Teil der Gebäudekonstruktion sind noch eine Erschließungsfunktion erfüllen. Da insbesondere für die Hochregale, die ein höheres Gefährdungspotenzial aufweisen, auch ohne die bauordnungsrechtliche Kontrolle ein ausreichendes Regelwerk aus Haftungs Vorschriften und Produktreglementierungen zur Verfügung steht, kann hier im Sinne der Entbürokratisierung eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden, ohne Abstriche im Bereich der Sicherheit in Kauf zu nehmen. Regale sind Teil der Gebäudekonstruktion, wenn die Regalständer gleichzeitig tragende Teile des Gebäudes sind; in diesem Fall ist nicht die Regal-, sondern die Gebäudefunktion maßgeblich. Eine Erschließungsfunktion ist immer dann anzunehmen, wenn die Regalanlage als Zugang zu einem anderen Gebäudeteil oder als Rettungsweg dient. Regale und Regalanlagen in Gebäuden einschließlich des Lagergutes sind dennoch, insbesondere bei den Lastannahmen für das Gebäude, bei dem Nachweis der Standsicherheit sowie bei der Beurteilung des Brandschutzes hinsichtlich der Brandlasten, der Löschmöglichkeiten und der Rettungswege zu berücksichtigen. Die anderen Regale, insbesondere die, die im Freien errichtet werden, sind gemäß Nummer 14.4 des Anhangs (zu § 60 Abs. 1) mit einer zulässigen Höhe der Oberkante des Lagergutes von nicht mehr als 7,50 m verkehrsfrei und im Übrigen Sonderbauten.

Aufgrund der angefügten neuen Nummern 5 und 6 sind Anpassungen am Ende der Nummern 3 und 4 vorzunehmen.

Zu Nummer 2 (§ 2):

Buchstabe a:

Die bisher in § 2 Abs. 7 enthaltene Definition des Begriffs „Vollgeschoss“ ist bislang in der Niedersächsischen Bauordnung enthalten, weil die bundesrechtliche Baunutzungsverordnung (BauNVO) selbst keine Definition enthält und es in § 20 Abs. 1 BauNVO heißt: „Als Vollgeschoss gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet sind.“ Der Bund beabsichtigt mit dem Gesetzentwurf in der Bundestagsdrucksache 20/13091 nun in der Baunutzungsverordnung in § 20 Abs. 1 selbst eine Definition vorzunehmen und nicht mehr zur Definition an die Länder zu verweisen. Der Gesetzentwurf des Bundes sieht folgende Regelung vor: „Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,3 m haben. Die Gemeinde kann im Bebauungsplan festsetzen, dass ein gegenüber mindestens einer Außenwand zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) oder das oberste Geschoss im Dachraum nur dann Vollgeschosse sind, wenn sie eine lichte Höhe von mindestens 2,3 m über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses haben. Die Gemeinde kann im Bebauungsplan festsetzen, dass Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung dienen, keine Vollgeschosse sind.“ Angesichts der politischen Situation auf der Bundesebene ist unklar, ob der Bund das Gesetz noch in dieser Legislaturperiode beschließen wird. Dennoch erscheint eine vorsorgliche Regelung geboten, die sich mit dem neuen Satz 6 an die bereits in anderen Ländern, wie Bayern, Brandenburg, Sachsen und Thüringen, geltenden Regelungen anlehnt. Die neue Definition in der Baunutzungsverordnung würde nach hiesiger Auffassung nur für neue Bebauungspläne gelten, die auf die neue Baunutzungsverordnung Bezug nehmen. Soweit ältere Bebauungspläne auf eine ältere Baunutzungsverordnung Bezug nehmen und diese auf das Landesrecht verweisen, bedarf es weiterhin für diese Bebauungspläne einer landesrechtlichen Regelung. Eine Änderung des § 2 Abs. 7 wird deshalb für erforderlich erachtet.

Zudem sollen mit dem neuen Satz 5 insbesondere für die Umnutzung von Dachgeschossen zu neuen Aufenthaltsräumen Erleichterungen vorgesehen werden, indem eine Nutzungsänderung, auch wenn damit die Errichtung von Dachgauben verbunden ist, nicht die Geschossigkeit des Ge-

bäudes ändert. Eine geringfügige Änderung der äußeren Abmessungen wird dabei in Kauf genommen. In Kommentierungen zur Baunutzungsverordnung gibt es unterschiedliche Auffassungen, ob es sich bei der Definition des Vollgeschosses in der Niedersächsischen Bauordnung, die sich über die Jahre auch geändert hat, im Zusammenhang mit dem jeweils in Kraft getretenen Bebauungsplan um eine dynamische oder statische Verweisung handelt. Eine Rechtsprechung niedersächsischer Gerichte gibt es hierzu nicht. Bislang ist man in Niedersachsen von einer dynamischen Regelung der landesrechtlichen Regelung ausgegangen. Änderungen des Vollgeschossbegriffes in der Niedersächsischen Bauordnung haben somit Auswirkungen auf die bisherigen Bebauungspläne der Gemeinden, die Festsetzungen zur Geschossigkeit getroffen haben.

Buchstabe b:

Die Änderungen in Absatz 10 Satz 1 dienen der Klarstellung, dass überdachte Stellplätze, wie Carports, als Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 NBauO auch Garagen sind und dass Fahrräder unter den Oberbegriff der anderen Fahrzeuge fallen, wie es sich bereits aus der Landtagsdrucksache 18/1093 auf Seite 2 ergibt.

Zu Nummer 3 (§ 47):

Mit der Änderung und dem Bezug auf das Datum in § 47 Abs. 1 Satz 3 wird klargestellt, dass die Ausnahme von der Einstellplatzpflicht für Wohnungen, die mit Artikel 1, Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) mit Wirkung zum 1. Juli 2024 eingeführt wurde, für die Zukunft gelten und die Schaffung von neuen Wohnungen erleichtern soll. Ohne zeitliche Eingrenzung wäre auch ein Rückbau des Bestandes zulässig, was nicht beabsichtigt war. Für die Regelung des Übergangszeitraums zwischen dem 1. Juli 2024 und dem Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes wird auf die Ausführungen zu Änderungsnummer 10 dieses Gesetzentwurfes verwiesen.

Zu Nummer 4 (§ 48):

Zur Umsetzung von Artikel 14 der EU-Gebäudeenergieeffizienz-Richtlinie-EPBD sind ergänzende Regelungen für Fahrradabstellplätze in § 48 vorzunehmen.

Buchstabe a:

In Absatz 1 wird ein neuer Satz 2 eingefügt, der für Gebäude, die nach dem 1. Mai 2026 errichtet oder einer größeren Renovierung im Sinne des Artikels 2 Nr. 22 Buchst. a der EU-Gebäudeenergieeffizienz-Richtlinie-EPBD unterzogen werden, bestimmte Quoten an Fahrradabstellplätzen fordert. Eine „größere Renovierung“ im Sinne der EU-Gebäudeenergieeffizienz-Richtlinie-EPBD bedeutet nach Artikel 2 Nr. 22 Buchst. a, dass die Gesamtkosten der Renovierung 25 % des Gebäudewertes übersteigen, und nach Buchstabe b, dass mehr als 25 % der Oberfläche der Gebäudehülle einer Renovierung unterzogen werden; die Mitgliedstaaten dürfen selbst entscheiden, ob sie Buchstabe a oder Buchstabe b anwenden. Für Niedersachsen wird vorgeschlagen, hierfür Buchstabe a zu wählen, damit nicht beispielsweise das Streichen eines Gebäudes die Pflicht für die Bereitstellung von Fahrradabstellanlagen auslöst. So müssen gemäß Artikel 14 Abs. 4 der EU-Gebäudeenergieeffizienz-Richtlinie-EPBD bei Wohngebäuden mit mehr als drei Einstellplätzen je Wohneinheit mindestens zwei Fahrradabstellplätze zur Verfügung stehen, was in der neuen Nummer 1 in der ersten Alternative geregelt wird. Zudem sollen künftig durch Nummer 1 zweite Alternative größere Gebäude - auch im Bereich der Mischnutzung - mit mehr als drei Wohneinheiten grundsätzlich je Wohneinheit zwei Fahrradabstellplätze vorhalten. Diese Regelung ist notwendig, da der Begriff „Wohngebäude“ gemäß § 2 Abs. 4 NBauO im landeseigenen Recht lediglich reine Wohngebäude umfasst, während die Definition der Richtlinie in Artikel 2 Nr. 18 darüber hinaus auch Wohnungen in mischgenutzten Gebäuden erfasst. Mit der zweiten Alternative sollen sowohl reine Wohngebäude als auch mischgenutzte Gebäude umfasst werden. Dabei ist die Anzahl der zur Verfügung zu stellenden Fahrradabstellanlagen - anders als in der ersten Alternative - von der Anzahl der bestehenden oder geplanten Einstellplätze entkoppelt, was im Sinne der umzusetzenden Richtlinie gewünscht ist. Dies folgt dem Erwägungsgrund Nummer 53 zur EU-Gebäudeenergieeffizienz-Richtlinie-EPBD.

In Nummer 2 wird im Sinne des Artikels 14 Abs. 4 der EU-Gebäudeenergieeffizienz-Richtlinie-EPBD festgelegt, dass Gebäude mit mehr als fünf Einstellplätzen für Nutzungseinheiten, die nicht dem Wohnen dienen, für mindestens 10 % der ständigen Benutzerinnen und Benutzer und Besucherinnen und Besucher Fahrradabstellplätze bereitgestellt werden müssen.

Buchstabe b:

Hierbei handelt es sich um eine Folgeänderung. Durch den eingeschobenen neuen Satz 2 werden die bisherigen Sätze 2 und 3 die neuen Sätze 3 und 4.

Buchstabe c:

Hierbei handelt es sich um eine Folgeänderung. Aufgrund der weiteren Anforderungen in dem neu eingefügten Satz 2 ist in dem neuen Satz 3 die Angabe „Satz 1“ durch die Angabe „Satz 1 und 2“ zu ersetzen.

Buchstabe d:

Zur Klarstellung wird in dem neuen Satz 5 das Ineinandergreifen der Regelungen des § 44 Abs. 4 Nr. 1 und des § 48 für den Bedarf des Abstellraums für Fahrräder für die ständigen Benutzerinnen und Benutzer aufgenommen.

Zu Nummer 5 (§ 62):

Buchstabe a:

Hierbei handelt es sich um eine redaktionelle Anpassung aufgrund der Änderung in Nummer 2 Buchst. a.

Buchstabe b:

Bei dem Gesetz zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum vom 18. Juni 2024 hat sich in § 62 Abs. 10 ein Verweisungsfehler eingeschlichen, der hierdurch korrigiert wird.

Zu Nummer 6 (§ 67):

Die Regelungen zu dem Bauantrag werden für die Antragstellung von Baumaßnahmen, die den Bau, das Repowering und den Betrieb von Anlagen zur Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen im Sinne des Artikels 16 Abs. 1 Satz 1 nach der EU-Richtlinie-RED III betreffen und die über eine Anlaufstelle abgewickelt werden sollen, in einem neuen Absatz 4 ergänzt. Diese sind derzeit teilweise in § 69 Abs. 6 bereits enthalten, sie werden aber insbesondere aufgrund des weiteren Ergänzungsbedarfs durch die EU-Richtlinie-RED III hier als thematisch passender angesehen. Die Aufgabe der Anlaufstelle, die nun eindeutig von der unteren Bauaufsichtsbehörde als „Herrin des Baugenehmigungsverfahrens“ wahrgenommen wird, wird genauer beschrieben. Von einer Bezugnahme auf das Verwaltungsverfahrensgesetz und auf das Niedersächsische Gesetz über den einheitlichen Ansprechpartner kann aufgrund der neuen Formulierungen abgesehen werden.

Zu Nummer 7 (§ 69):

Aufgrund der umzusetzenden EU-Richtlinie-RED III sind weitere Regelungen zur Behandlung des Bauantrags aufzunehmen. Mit dem neuen Absatz 2 a Satz 1 wird die Bestätigung der Vollständigkeit der Bauantragsunterlagen eingeführt, die sowohl für die Baumaßnahmen, die den Bau, das Repowering und den Betrieb von Anlagen zur Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen im Sinne des Artikels 16 Abs. 1 Satz 1 nach der EU-Richtlinie-RED III betreffen, gelten soll als auch für die Fälle mit Genehmigungsfiktion nach § 70 a Abs. 1 Satz 1 NBauO. Eine entsprechende Angleichung an die bestehende Vorprüfungsfrist erscheint angemessen. Die EU-Richtlinie-RED III verlangt gemäß Artikel 16 Abs. 2 Satz 1, dass eine Bestätigung über die Vollständigkeit des Antrages in Beschleunigungsgebieten innerhalb von 30 Tagen und außerhalb von diesen Gebieten innerhalb von 45 Tagen zu erfolgen hat. Da § 69 Abs. 2 Satz 1 NBauO bereits eine Vorprüfung innerhalb von drei Wochen vorsieht, erscheint es im Sinne der Beschleunigung der Verfahren angemessen, den Zeitraum für die anschließende Ausstellung der Bestätigung auf eine Woche zu begrenzen und nicht den vollen Zeitrahmen der EU-Richtlinie-RED III um weitere zwei beziehungs-

weise 17 Tage auszuschöpfen. Satz 2 erklärt, dass mit der bestätigten Vollständigkeit die Fristen beginnen. Satz 3 stellt klar, dass die Fristen neu beginnen, wenn die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser während des Baugenehmigungsverfahrens geänderte Bauvorlagen an die Bauaufsichtsbehörde übermittelt oder wenn die nachgeforderten Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen sind.

Im neuen Absatz 2 b werden die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde als Anlaufstelle im Sinne des Artikels 16 Abs. 3 der EU-Richtlinie-RED III aufgenommen. Dies ist derzeit in Absatz 6 teilweise geregelt und soll zukünftig zu Beginn der Behandlung des Bauantrags aufgenommen werden. Satz 2 stellt klar, dass die Anlaufstelle dafür zu sorgen hat, dass die in Absatz 6 genannten Fristen für die Bearbeitungszeit eingehalten werden.

Aufgrund der in Artikel 16 a der EU-Richtlinie-RED III in Abhängigkeit von den unterschiedlichen Baumaßnahmen in unterschiedlichen Gebieten detailliert aufgeführten Fristen erscheint ein hierfür gesonderter, neu formulierter Absatz 6 angebracht, der die unterschiedlichen Fallkonstellationen abbildet. Die neuen „Beschleunigungsgebiete für erneuerbare Energie“ finden ihre Berücksichtigung. Mögliche Fristverlängerungen und die Information hierüber an die Entwurfsverfasserinnen oder Entwurfsverfasser sind in den Sätzen 2 bis 4 enthalten.

Zu Nummer 8 (§ 83):

Die Technischen Baubestimmungen werden vom Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) erarbeitet und nach Anhörung der beteiligten Kreise im Einvernehmen mit den obersten Bauaufsichtsbehörden der Länder veröffentlicht. Nach derzeitiger Rechtslage werden diese hinsichtlich der Teile A und B durch die oberste Bauaufsicht bekannt gemacht, und hinsichtlich der Teile C und D wird auf die „Muster-Verwaltungsvorschriften Technische Baubestimmungen“ des DIBt verwiesen. Nach dem Gesetzesvorschlag soll mit der Änderung in § 83 Abs. 2 Satz 5 die Möglichkeit eröffnet werden, nicht nur auf die Teile C und D, sondern auf den vollständigen Text der „Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen“ zu verweisen. Diese Option würde das Verwaltungsverfahren innerhalb der obersten Bauaufsichtsbehörde vereinfachen.

Zu Nummer 9 (§ 85 a):

Hierbei handelt es sich um eine Folgeänderung, die mit der Streichung in § 62 Abs. 10 einhergeht.

Zu Nummer 10 (§ 86):

Durch die Klarstellung in § 47 Abs. 1 Satz 3 (siehe Änderungsnummer 3) ist die Lockerung der Einstellplatzbereitstellungspflicht aus den Sätzen 1 und 2 nur für die im Zusammenhang mit der Schaffung von neuen, also künftigen Wohnungen vorgesehen. Dieser Zusatz fehlt derzeit in der seit dem 1. Juli 2024 geltenden Fassung der Niedersächsischen Bauordnung. Bislang wäre damit ein Rückbau des Einstellplatzbestandes zulässig gewesen. Die Übergangsvorschrift in § 86 regelt mit dem neuen Absatz 9, dass bereits ab der Einbringung dieses Gesetzentwurfes in den Landtag eine gegebenenfalls erforderliche Wiederherstellungspflicht für die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes als notwendig anzusehenden Einstellplätze besteht, soweit diese beseitigt oder einer anderen Nutzung zugeordnet wurden. Umfasst sind neben der tatsächlichen Beseitigung von Einstellplätzen auch die womöglich aufgegebenen Baulasten, die dem Zwecke der Absicherung des notwendigen Einstellplatzes dienen.

Durch den neuen § 86 Abs. 9 wird ermöglicht, dass bestehende notwendige Einstellplätze für bestehende Wohnungen bereits während dieses Gesetzgebungsverfahrens erhalten bleiben und dadurch die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht zusätzlich belastet wird. Im Zeitraum zwischen der Einbringung des Gesetzentwurfes in den Landtag und dem Inkrafttreten dieses Gesetzes kann somit eine Rückwirkung zulasten einer Eigentümerin oder eines Eigentümers von bestehenden Wohnungen eintreten. Hierbei handelt es sich jedoch um einen Fall der zulässigen unechten Rückwirkung, da § 86 Abs. 9 auf gegenwärtige, noch nicht abgeschlossene Sachverhalte für die Zukunft einwirkt.

Die rechtlichen Grenzen der unechten Rückwirkung sind nicht überschritten, da die Rückwirkung zur Erreichung des Gesetzeszwecks geeignet und erforderlich ist und da die Bestandsinteressen der Betroffenen die Veränderungsgründe des Gesetzgebers nicht überwiegen. Die geplante Einschränkung des § 47 Abs. 1 Satz 3 dient dem Erhalt bestehender Einstellplätze und damit der Si-

cherheit und der Leichtigkeit des öffentlichen Straßenverkehrs. § 86 Abs. 9 fördert diesen Zweck, da die Regelungswirkung nicht erst ab dem Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes, sondern bereits mit der Einbringung dieses Entwurfes in den Landtag eintritt und die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Straßenverkehrs damit zu einem früheren Zeitpunkt geschützt wird. Der Vertrauensschutz einer Eigentümerin oder eines Eigentümers von bestehenden Wohnungen tritt hierbei zurück. Zum einen ist davon auszugehen, dass mit Einbringung dieses Entwurfes in den Landtag die Öffentlichkeit Kenntnis vom Regelungsinhalt erhält, wodurch ein Vertrauen in die Rechtmäßigkeit der Beseitigung von notwendigen Einstellplätzen erschüttert wird. Zum anderen dient § 47 Abs. 1 Satz 3 in seiner derzeit geltenden Fassung ausweislich der Gesetzesbegründung nicht dem Zweck, in den Status Quo einzugreifen und bestehende Einstellplätze zu beseitigen, sondern dient als Instrument der Baukostensenkung von neuem Wohnraum. Eine Eigentümerin oder ein Eigentümer von bestehenden Wohnungen verliert durch § 86 Abs. 9 lediglich das Recht, den Status Quo zu ihren beziehungsweise seinen vermögensrechtlichen Interessen abzuändern, indem sie oder er die vor dem 1. Juli 2024 und mit Inkrafttreten dieses Gesetzes als notwendig anzusehenden Einstellplätze beseitigt und den dadurch entstandenen Platz anderweitig nutzt. Jenes Recht hat vor dem 1. Juli 2024 nicht bestanden und wird auch mit Inkrafttreten dieses Gesetzes nicht mehr bestehen, wodurch es in der Gesamtabwägung deutlich hinter das Interesse der Allgemeinheit an abseits der öffentlichen Straßen abgestellten Kraftfahrzeugen zur Entlastung des öffentlichen Straßenverkehrs zurücktritt.

Im Zeitraum zwischen dem 1. Juli 2024 und der Einbringung dieses Gesetzesentwurfes in den Landtag wird der Vertrauensschutz in die gegenwärtige Rechtslage gewahrt und auf eine entsprechende Wiederherstellungspflicht beseitigter Einstellplätze zur Erhaltung des Rechtsfriedens verzichtet.

Zu Nummer 11 (Anhang [zu § 60 Abs. 1]):

Mit dem Gesetzesentwurf werden die verfahrensfreien Baumaßnahmen erweitert. Damit sollen Verfahrenserleichterungen für die Bauherinnen und Bauherren erreicht werden.

Buchstabe a

Aus benutzerfreundlichen Gründen sollen vor dem Katalog der verfahrensfreien Baumaßnahmen einige Anmerkungen aufgenommen werden. Damit werden wichtige Regelungen, die sich bereits an entsprechenden anderen Stellen in der Niedersächsischen Bauordnung finden, an dieser Stelle gebündelt abgebildet.

Buchstabe b:

Doppelbuchstabe aa:

Mit der Änderung in Nummer 1.1 sollen künftig Gebäude und Vorbauten ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten verfahrensfrei errichtet werden können, wenn die Gebäude und Vorbauten nicht mehr als 75 m³ - im Außenbereich nicht mehr als 40 m³ - Brutto-Rauminhalt haben und weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken noch dem Abstellen von Kraftfahrzeugen dienen. Damit wird die verfahrensfreie Größe von bisher 40 m³ und im Außenbereich von 20 m³ aus Gründen der Verfahrenserleichterung angehoben.

Es bleibt jedoch dabei, dass verfahrensfreie Baumaßnahmen nach § 59 Abs. 3 NBauO die Anforderungen des öffentlichen Baurechts ebenso wie genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen erfüllen müssen. Die Verantwortung für die Einhaltung liegt demnach bei den Bauherinnen und Bauherren. Bei Verstößen gegen das öffentliche Baurecht kann die untere Bauaufsichtsbehörde nach § 79 NBauO Maßnahmen zur Herstellung oder Sicherung rechtmäßiger Zustände ergreifen, die auch einen etwaigen Rückbau beinhalten.

Doppelbuchstabe bb:

Mit der Änderung der Nummer 1.2 soll die Regelung zu den Garagen flexibler gestaltet werden, indem Garagen mit bis zu 60 m² Grundfläche insgesamt je Baugrundstück verfahrensfrei errichtet werden können. Mit der neuen Regelung kommt es nun nicht mehr auf die Anzahl der Garagen an; bisher konnten nur zwei Garagen mit höchstens 30 m² je Baugrundstück verfahrensfrei errichtet werden. Die Regelung lehnt sich damit an die verfahrensfreien Regelungen in elf anderen Ländern

sowie der Musterbauordnung an; vier Länder erlauben lediglich 30 m² bzw. 36 m² Grundfläche je Baugrundstück.

Doppelbuchstabe cc:

Mit der beabsichtigten Streichung in Nummer 1.6 wird die Flächenbegrenzung der verfahrensfreien Fahrgastunterstände aufgehoben. Die beabsichtigte Streichung folgt damit den Bauordnungen anderer Bundesländer.

Doppelbuchstabe dd:

Mit der Änderung in Nummer 1.8 sollen auch Wintergärten mit nicht mehr als 30 m² Brutto-Grundfläche und 5 m Höhe, wenn sie jeweils einen Abstand von mindestens 3 m zur Grenze des Nachbargrundstücks einhalten, sowie Balkonverglasungen und Balkonüberdachungen mit nicht mehr als 30 m² Grundfläche zur Erleichterung für kleinere Baumaßnahmen verfahrensfrei gestellt werden.

Buchstabe c:

Doppelbuchstaben aa und bb:

Die neue Nummer 2.4 enthält Festlegungen für die verfahrensfreie Errichtung von Solarenergieanlagen im Geltungsbereich einer städtebaulichen Satzung. Durch den Einschub sind die bisherigen Nummern in der Folge anzupassen.

Doppelbuchstabe cc:

Mit der Änderung in Nummer 2.6 ist beabsichtigt, Windenergieanlagen in noch größerem Umfang verfahrensfrei zu stellen. Zum einen werden die Gebiete, die bisher auf den Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch und Gewerbe- und Industrie beschränkt waren, für Windenergieanlagen bis zu einer Gesamthöhe von 10 m auf grundsätzlich alle Gebiete mit Ausnahme von reinen und allgemeinen Wohngebieten ausgedehnt. Und zum anderen wird der Schwellwert für das Höhenmaß auf baulichen Anlagen von 2 m auf 3 m erweitert.

Buchstabe d:

Mit der beabsichtigten Streichung in Nummer 9.3 werden auch Ballfangzäune und Flutlichtanlagen mit nicht mehr als 10 m Höhe in den Regelungsbereich der verfahrensfreien Baumaßnahmen einbezogen.

Buchstabe e:

Doppelbuchstabe aa:

Mit der bisherigen Formulierung in Nummer 13.5 gab es in der Praxis zum Austausch von Dacheindeckungen gewisse Auslegungsprobleme. Mit der neuen Formulierung soll klargestellt werden, dass Dacheindeckungen verfahrensfrei ausgetauscht werden dürfen, soweit damit keine Änderungen der bisherigen äußeren Abmessungen verbunden sind. Dies beinhaltet z. B. Materialwechsel, Änderung der Dachziegelform oder neue Dachsteine mit integrierter Solarzelle.

Doppelbuchstabe bb:

Mit der Änderung in Nummer 13.6 soll die Möglichkeit zur verfahrensfreien Anhebung des Daches wegen der Energieerzeugung in oder auf Dächern geschaffen werden. Dies könnte insbesondere zur Verstärkung der Dachkonstruktion auch nach außen genutzt werden, damit die Dachkonstruktion die zusätzlichen Lasten von Solarenergieanlagen oder Windenergieanlagen auf Dächern aufnehmen kann. Wegen der Aufnahme der neuen Nummer 13.7 ist als Folgeänderung am Ende der Nummer 13.6 der Punkt durch ein Komma zu ersetzen.

Doppelbuchstabe cc:

Durch die neue Nummer 13.7 sollen Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten verfahrensfrei gestellt werden, wenn es eine städtebauliche Satzung oder eine örtliche Bauvorschrift gibt, die die Maße und die Zulässigkeit solcher Anlagen regelt, und die Gebäudeteile den Festsetzungen dieser

Satzung entsprechen. Dies erfolgt in Anlehnung an die Regelung in Artikel 57 Abs. 2 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung, die dort in dieser Form seit dem Jahr 1998 gilt.

Nachträgliche Dacheinschnitte sollen zur Erleichterung für Umbaumaßnahmen mit der neuen Nummer 13.8 auch verfahrensfrei gestellt werden.

Buchstabe f:

Doppelbuchstabe aa:

In die Nummer 14.2 werden aus redaktionellen Gründen die „Erdgasbetankungsgeräte“ aus der Nummer 14.3 übernommen.

In der Nummer 14.3 soll zur Umsetzung des Beschlusses der Bauministerkonferenz zur Änderung der Musterbauordnung vom 26./27. September 2024 und des Masterplans Ladeinfrastruktur des Bundes musterkonform und klarstellend die Verfahrensfreiheit auf die technischen Nebenanlagen der Ladestationen zu einem vereinfachten Ausbau der Ladeinfrastruktur ausgeweitet werden. Technische Nebenanlagen sind Nebenanlagen, die in einem technisch-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb der Ladestation stehen. Hierunter fallen insbesondere Transformatoren.

Doppelbuchstaben bb und cc:

In der neuen Nummer 14.14 werden Verkaufsstände zur Selbstbedienung verfahrensfrei gestellt, wenn der Brutto-Rauminhalt nicht mehr als 10 m³ beträgt. Eine Begrenzung auf 10 m³ ist sinnvoll, da bei größeren Verkaufsständen eine komplexere und schwerere Bauweise der Stände notwendig wird und diese weiterhin einer Genehmigungspflicht unterliegen sollten. Darüber hinaus stellen größere Verkaufsstände eine potenzielle Gefährdung der städtebaulichen Ziele dar, wie beispielsweise das des einheitlichen Straßenbilds. Nummer 14.13 ist aufgrund des Anfügens der neuen Nummer 14.14 redaktionell anzupassen.

Zu Artikel 2 (Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes):

Hierbei handelt es sich um eine redaktionelle Anpassung. § 48 Abs. 3 des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes verweist aktuell auf § 19 Abs. 1 Sätze 2 bis 4 des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes. Durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Architektengesetzes und des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 52) wurde § 19 des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes (Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser) umfassend geändert. Die Regelungen des bisherigen Absatzes 1 Sätze 2 bis 4 wurden in einen neuen Absatz 3 verschoben, ohne gleichzeitig auch § 48 Abs. 3 des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes anzupassen. Mit der vorgeschlagenen Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes soll die notwendige Folgeänderung in der Übergangsvorschrift des § 48 Abs. 3 nachgeholt und die Verweisung an die aktuelle Fassung des § 19 des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes angepasst werden.

Zu Artikel 3 (Inkrafttreten):

Dieser Artikel regelt das Inkrafttreten. Ein möglichst zügiges Inkrafttreten wird angestrebt.

Für die Fraktion der SPD

Grant Hendrik Tonne
Fraktionsvorsitzender

Für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Volker Bajus
Parlamentarischer Geschäftsführer

Antrag
nach § 31 Abs. 1 Satz 2 GO LT

Hannover, den 19.03.2025

Fraktion der SPD
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Weiterentwicklung der Niedersächsischen Bauordnung und des Bundesrechts zur Förderung nachhaltigen Bauens und moderner Standards

zur

Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes

Gesetzesentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Der Landtag wolle beschließen:

Entschließung

Die Schaffung zeitgemäßer und flexibler gesetzlicher Rahmenbedingungen ist entscheidend, um den Herausforderungen des Bauens im 21. Jahrhundert gerecht zu werden. Aus diesem Grund hatte im vergangenen Jahr der Landtag auf Initiative der Landesregierung zahlreiche Änderungen zur Erleichterung des Umbaus und des Neubaus beschlossen, die zum 1. Juli 2024 in Kraft traten. Damit hat Niedersachsen im Bauordnungsrecht neue Maßstäbe gesetzt. Der Landtag begrüßt zudem die zahlreichen Initiativen der Landesregierung gegenüber dem Bund für bundesrechtliche Erleichterungen für den Baubereich.

Diese Prozesse, die das Ziel haben, Bauen einfacher, schneller und günstiger zu gestalten und die Rahmenbedingungen für das Bauen zu verbessern, sollten fortgeführt werden. Daher sollen mit diesem Entschließungsantrag weitere Vereinfachungen und Maßnahmen zum Klimaschutz initiiert werden.

Auch auf der Bundesebene bedarf es möglichst zeitnah weiterer praxisorientierter Flexibilisierungen und Vereinfachungen in den für das Bauen, das Wohnen und die Siedlungsentwicklung relevanten Rechtsbereichen. Deswegen ist es wichtig, dass nach den Wahlen zum Deutschen Bundestag am 23. Februar 2025 die neue Bundesregierung unverzüglich die bereits vorbereiteten Gesetzesvorhaben wieder aufgreift, weiterentwickelt und vorantreibt.

Der Landtag bittet die Landesregierung,

1. eine Erweiterung der Abrissanzeige und die Einführung eines Abrisskatasters in der Niedersächsischen Bauordnung zu prüfen,
2. eine Entbürokratisierung der Nachweispflicht für die düngerechtliche Überwachung zu prüfen, damit etwaige Doppelerhebungen vermieden werden,
3. zur Unterstützung des leichteren Einstiegs in das Campingsegment zu prüfen, ob in § 1 Abs. 1 Satz 1 der Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO) die Zahl für das Vorhandensein eines Campingplatzes von „drei“ Wohnwagen oder Zelten auf „fünf“ erhöht werden kann,
4. zeitnah einen Runderlass zur Verbesserung des Brandschutzes bei Stallgebäuden für die Nutztierhaltung auf den Weg zu bringen.

Darüber hinaus bittet der Landtag die Landesregierung, sich beim Bund dafür einzusetzen, dass

1. die materiellen Anforderungen im Bundesrecht für einfache touristische Unterkünfte wie Tiny Houses, Baumhäuser oder Schlaffässer herabgesetzt werden,
2. Möglichkeiten geprüft werden, die maximale Anzahl an Wohneinheiten auf Bauernhöfen von fünf auf acht in § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. f Baugesetzbuch zu erhöhen und
3. unter Beachtung des notwendigen Außenbereichsschutzes praxisorientierte Regelungen dafür zu schaffen, dass nach Aufgabe einer privilegierten Nutzung (insbesondere einer landwirtschaftlichen Nutzung) der Gebäudebestand im Rahmen einer nicht privilegierten Nutzung erhalten und maßvoll weiterentwickelt werden kann, z. B. für Wohnzwecke, Freizeittierhaltung oder Tierschutzeinrichtungen.

Begründung

Zum Schutz des Klimas und zur Senkung des hohen Anteils am CO₂-Ausstoß im Gebäudebereich ist es erforderlich, alle geeigneten Maßnahmen zu ergreifen, damit vorhandener Baubestand besser als bisher genutzt wird.

Die vom Landtag im vergangenen Jahr beschlossene sogenannte Umbauordnung gibt erhebliche Anreize, einfacher als bisher umzubauen, damit Abrisse vermieden werden. Die Landesregierung wird gebeten zu prüfen, ob darüber hinaus eine Erweiterung der Abrissanzeigen und die Einführung eines Abrisskatasters geeignete Instrumente sind, einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Dabei sollten die Vorteile mit dem dadurch entstehenden Aufwand für Investoren und Behörden abgewogen werden.

Die Forderungen an den Bund tragen dazu bei, bundesweite Hindernisse abzubauen und die Bauwirtschaft zu stärken. Insgesamt schaffen diese Maßnahmen ein modernes, flexibles und nachhaltiges Baurecht, das Niedersachsen als Standort für innovatives und klimagerechtes Bauen stärkt.

Für die Fraktion der SPD

Grant Hendrik Tonne
Fraktionsvorsitzender

Für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Volker Bajus
Parlamentarischer Geschäftsführer

Vizepräsidentin Dr.in Tanja Meyer:

Es sind noch nicht alle Fraktionen ausreichend vertreten, aber wir fangen trotzdem pünktlich an.

Wir fahren fort mit:

Tagesordnungspunkt 8:

Erste Beratung:

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes - Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816 - dazu gemäß § 31 Abs. 1 Satz 2 GO LT: **Weiterentwicklung der Niedersächsischen Bauordnung und des Bundesrechts zur Förderung nachhaltigen Bauens und moderner Standards** - Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6818

Der Gesetzentwurf und der Antrag werden eingebracht von dem Abgeordnetenkollegen Henning von der SPD-Fraktion. Herr Henning, kommen Sie gern nach vorne!

(Beifall bei der SPD und bei den GRÜNEN)

Frank Henning (SPD):

Vielen Dank. - Frau Präsidentin! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Ich habe jetzt die angenehme Aufgabe, Sie mit der Niedersächsischen Bauordnung, über die wir hier jetzt sprechen wollen, aus dem Mittagstief zu holen.

Wir bringen heute also einen Gesetzentwurf für mehr Freiheit und weniger Bürokratie ein. Die regierungstragenden Fraktionen von SPD und Grünen unterstützen mit ihrem Gesetzentwurf den Kurs der

Landesregierung, Bürokratie abzubauen, Verfahrenserleichterungen einzuführen und das Bauen eben leichter, schneller und günstiger zu machen.

(Beifall bei der SPD und bei den GRÜNEN)

Zur Erinnerung: Bereits mit der ersten Novelle, die zum 1. Juli letzten Jahres in Kraft getreten ist, haben wir den gesetzlichen Rahmen geschaffen, um Baukosten entscheidend zu minimieren. Ich glaube, das ist in der heutigen Zeit ein ganz wichtiger Punkt: Wenn man zu bezahlbaren Mieten, zu bezahlbarem Wohnen kommen will, dann müssen die Baukosten runter.

Wir haben die Baustandards abgesenkt, insbesondere im Bereich des Bauens im Bestand, bei Umbauten und bei Aufstockungen. Es entfällt beispielsweise bei Aufstockungen die Pflicht, Aufzuganlagen einbauen zu müssen.

Wir haben den Gebäudetyp E bei der ersten Novellierung in die NBauO eingefügt. „E“ steht für „experimentelles Bauen“, sodass mit geringeren Baustandards und abweichend von gesetzlichen Normen auch anders gebaut werden kann.

Wir haben die Pflicht, Kfz-Stellplätze zu bauen, abgeschafft, um das Bauen zu vergünstigen, also die Kosten - beispielsweise 30 000 Euro für den Bau eines Tiefgaragenplatzes - abzusenken.

Das serielle und modulare Bauen haben wir durch die Anerkennung der Typgenehmigungen gefördert.

Und es werden zukünftig bei Aufstockungen auch keine Spielplätze mehr gebaut werden müssen, weil diese Forderung aus Kostengründen entfallen ist.

Wir haben des Weiteren Verfahrensvereinfachungen beschlossen, etwa das Mitteilungsverfahren beim Bauen im Bestand. Man kann jetzt also viele Umbauten vornehmen, ohne dass man eine Baugenehmigung beantragen muss, und muss sein Vorhaben der Baubehörde einfach nur mitteilen.

Der Dachgeschossausbau ist genehmigungsfrei, und der Umbau und die Aufstockung müssen nicht mehr leisten können als das Bestandsgebäude.

Heute, mit dem zweiten Gesetzentwurf der Fraktionen zur Novellierung der NBauO, wollen wir mehr Flexibilität und weniger Bürokratie im Baurecht verankern. Umbauten sollen erleichtert, Bauverfahren sollen noch einmal beschleunigt und die Zahl der Abrisse soll reduziert werden, um insbesondere den Wohnungsmarkt zu entlasten.

Dieser Gesetzentwurf der Fraktionen ist im wahrsten Sinne des Wortes ein Positivbeispiel gelungener Parlamentsarbeit. Wir haben uns in drei Arbeitskreisen - Wirtschaft/Bauen, Umwelt und Landwirtschaft - zusammengesetzt, und die Kolleginnen und Kollegen aus diesen drei Arbeitskreisen haben Beispiele aufgelistet, wie man durch weitere verfahrensfreie Baumaßnahmen das Bauen vereinfachen, kostengünstiger machen und vor allen Dingen beschleunigen kann.

Wir sehen also eine Liste von mindestens 20 - ich will sie Ihnen nicht alle vortragen - neuen verfahrensfreien Baumaßnahmen wie Terrassenüberdachungen und dergleichen mehr vor. Diese verfahrensfreien Baumaßnahmen haben wir im Rahmen mehrerer Sitzungen gesammelt und dann als Gesetzentwurf der Fraktionen zusammengetragen.

Wir haben auch die kommunalen Spitzenverbände schon im Vorfeld dazu angehört. Sie waren weitestgehend begeistert, weil verfahrensfreie Baumaßnahmen natürlich dazu führen, dass auch die kommunalen Baugenehmigungsbehörden entsprechend entlastet werden.

Ich freue mich, dass wir den Gesetzentwurf heute einbringen. Wir werden ihn dann im Ausschuss beraten und auch noch eine Anhörung durchführen, die hoffentlich zu neueren Erkenntnissen führen wird, die wir danach aufgreifen können, um weitere entlastende Maßnahmen für den Bereich der Bauwirtschaft und unseres Baurechts zu beschließen.

(Beifall bei der SPD und bei den GRÜNEN)

Ganz konkret werden wir in unserer neuen Bauordnung größere Nebengebäude und Vorbauten wie Gartenhäuschen oder Geräteschuppen künftig ohne Genehmigung zulassen, ebenso wie Wintergärten bis zu einer bestimmten Größe. Aber auch Dachgauben können genehmigungsfrei errichtet werden, ohne auch nur einen Beamten im Bauamt zu fragen. Balkonverglasungen und Überdachungen fallen ebenso aus der Genehmigungspflicht wie die Anhebung von Dächern zur Energiegewinnung.

Wir wollen es also den Menschen in diesem Land ermöglichen, ihre Häuser ohne unnötige Vorschriften und Bürokratie zu modernisieren.

Auch für erneuerbare Energien gibt es Erleichterungen. Die bürokratischen Hürden für Solar- und Windenergieanlagen werden nach Hamburger Vorbild gesenkt.

Zudem - das wird die Sportfreunde unter uns freuen - dürfen an Sport- und Kinderspielplätzen künftig Flutlichtanlagen bis zu einer bestimmten Größenordnung und Ballfangzäune ohne Genehmigung bürokratiefrei errichtet werden.

Außerdem streichen wir mit unserem Gesetzentwurf ein Schlupfloch hinsichtlich des Wegfalls der Kfz-Einstellplatzpflicht in § 47. Mit der bisherigen Regelung zur Abschaffung der Kfz-Einstellplatzpflicht ist es vom Wortlaut des Gesetztextes her eben nicht untersagt, Kfz-Einstellplätze von Bestandsgebäuden abzuschaffen. In der Vergangenheit scheinen Bestandsparkplätze abgeschafft worden zu sein. Das wollen wir mit einer Übergangsregelung ändern, damit dieses Schlupfloch bald geschlossen wird.

Ganz wichtig, meine Damen und Herren: Mit der neuen NBauO schaffen wir aus meiner Sicht eine Willkommenskultur für Baukräne und Bagger, weil wir zukünftig mehr bauen werden.

(Beifall bei der SPD und bei den GRÜNEN)

Warum machen wir das alles? Willkommenskultur einmal anders!

Gestern war ich auf dem Landesverbandstag des BFW, also des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen. Dabei ist erneut deutlich geworden, dass der Wohnungsmarkt, die Wohnungswirtschaft und vor allen Dingen die Bauunternehmen unter starkem Druck stehen. Steigende Baukosten und Zinsen, vor allem Fachkräftemangel, Lieferschwierigkeiten bei Rohstoffen und weitere Faktoren verteuern das Bauen und lassen die Mieten in die Höhe steigen.

Deswegen ist aus unserer Sicht, aus Sicht der SPD und der Grünen, die Schaffung bezahlbaren Wohnraums die zentrale Herausforderung unserer Zeit. Wohnen ist Menschenrecht, und das zu bezahlbaren Preisen.

(Beifall bei der SPD und bei den GRÜNEN)

- Ja, da kann man auch mal klatschen.

Der NBank-Wohnungsmarktbericht zeigt auf: Bis 2040 fehlen in Niedersachsen rund 147 000 Wohnungen, etwa 800 000 bundesweit. Wenn wir diesem Bedarf auch nur halbwegs entsprechen wollen, dann muss die Bauwirtschaft wieder flottgemacht werden. Es drohen zurzeit Insolvenzen und vor allem das Abwandern von Fachkräften aus dem Bau-

bereich. Wir müssen also alles tun, um die Bauwirtschaft wiederzubeleben und vor allen Dingen die Fachkräfte, die Mitarbeiter in der Baubranche, zu halten. Wenn sie erst einmal aus der Baubranche abgewandert sind, werden wir diese Zahlen - noch einmal: 147 000 in Niedersachsen und 800 000 bundesweit - nicht realisieren können. Auch dazu dient die heutige Novelle der NBO.

Die NBank finanziert aber auch den sozialen Wohnungsbau über den Wohnraumförderfonds mit 350 Millionen Euro, worauf ich noch mal eingehen will. Da werden gerade die Förderrichtlinien zum Anfang nächsten Jahres neu erstellt. Und auch die Neugründung unserer Landeswohnungsgesellschaft mit rund 100 Millionen Euro Kapitalausstattung ist natürlich zu erwähnen.

Wir haben also drei Standbeine: Wir haben die NBauO, wir haben die NBank-Förderung mit dem Wohnraumförderfonds, und wir haben die Landeswohnungsgesellschaft. Mit all diesen Instrumenten versuchen wir, die Bauwirtschaft wieder flott zu machen und wieder zu mehr Baugenehmigungen zu kommen. Wir handeln und machen das Bauen mit diesen genannten Instrumenten einfacher und kostengünstiger.

Wir haben darüber hinaus einen begleitenden Entschließungsantrag zum Gesetzentwurf eingebracht, auf den ich auch noch kurz eingehen will. Konkret beinhaltet dieser Entschließungsantrag Forderungen an den Bund. Der Tourismusbereich soll angekurbelt werden. Campingplätze sollen zukünftig erst ab fünf statt bisher ab drei Wohnwagen genehmigungspflichtig sein, also auch hier Entbürokratisierung. Der Vorschlag sieht außerdem vor, die maximale Anzahl an Wohneinheiten auf Bauernhöfen von fünf auf acht zu erhöhen. Bauernhof-Tourismus auf dem Land wird damit also gefördert.

Zudem sollen die Anforderungen für einfachere touristische Unterkünfte wie Tiny Houses, Baumhäuser und dergleichen mehr bundesweit gesenkt werden. Insbesondere landwirtschaftliche Betriebe und private Anbieter von Agrotourismus und naturnahem Camping werden damit gefördert, und diese Anbieter werden davon profitieren. Außerdem könnte die Änderung neue flexible Übernachtungsmöglichkeiten gerade im ländlichen Raum schaffen. All das fordern wir vom Bund in unserem Entschließungsantrag, und alle diese Maßnahmen machen das Bauen und Wohnen in Niedersachsen flexibler und zukunftsfähiger.

Unterm Strich wird unsere neue Bauordnung mit dieser zweiten Novelle die modernste Bauordnung in ganz Deutschland. Ich glaube, das kann man sagen.

Vielen Dank.

(Beifall bei der SPD und bei den GRÜNEN)

Vizepräsidentin Dr.in Tanja Meyer:

Vielen Dank für die Punktlandung, Herr Henning. - Die nächste Wortmeldung, der mir vorliegt, ist von dem Herrn Abgeordneten Najafi von der AfD-Fraktion. Herr Najafi, kommen Sie gerne nach vorne!

(Beifall bei der AfD)

Omid Najafi (AfD):

Vielen Dank. - Frau Präsidentin! Meine Damen und Herren! Nach der leider versemmelten Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung vergangenes Jahr wird die NBauO jetzt durch Rot-Grün erneut attackiert, und das schon auf eine abstruse Weise.

(Grant Hendrik Tonne [SPD]: Der erste Satz belegt gleich: keine Ahnung! Herrlich!)

Herr Henning, Sie haben einige Punkte aufgezählt - das muss ich eingestehen -, die ja wirklich in Ordnung sind: die Wohnungen auf den Bauernhöfen und zu den Campingplätzen. Diese Punkte sind noch in Ordnung.

Die Stellplatzpflicht, also die Parkplatzpflicht, ist bereits weggefallen. Hier soll jetzt ja noch eine Lücke geschlossen werden. Aber statt der Parkplatzpflicht kommt jetzt die Fahrradabstellplatzpflicht. Sie haben richtig gehört: Autos sollen verbannt bzw. ihr Besitz soll erschwert werden, und jetzt ist die Zeit der Fahrräder angebrochen. Und da Fahrräder so genial sind, müssen wir der Bevölkerung diese Fahrräder auch aufzwingen.

Das ist eine Folge der Energy Performance of Buildings Directive, EU-Richtlinie 2024/1275, die hiermit in nationales Recht umgesetzt wird.

(Zurufe von der SPD: Ah!)

Die Energy Performance of Buildings Directive - das sollten Sie sich mal merken, zu Deutsch: Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden - ist mit eine der vernichtendsten Richtlinien aus Brüssel. Denn als Folge des EU-„Fit for 55“-Pakets und des Green Deals sieht diese Richtlinie vor,

dass ab 2030 *alle* Neubebäude klimaneutral sein müssen.

Das ist überhaupt nicht möglich, es steht aber tatsächlich da drin. Ab 2030 wird der gesamte Neubau von Gebäuden zum Erliegen kommen. Weg vom Fenster, komplett weg - und das als Gesetz! Und ab 2028 sollen bereits alle öffentlichen Neubebäude klimaneutral sein.

Und es kommt noch genialer, denn bis 2030 müssen laut der Richtlinie 16 % der energetisch schwächsten Gebäude in Deutschland zwangssaniert werden, bis 2033 dann 26 % der energetisch schwächsten Gebäude.

(Volker Bajus [GRÜNE]: Worüber reden wir? Wir reden über die Niedersächsische Bauordnung!)

Zwangssaniert! Das heißt: müssen. Gesetzliche Pflicht, Herr Bajus! Wer das nicht tut, wird teuer bestraft. Zehntausende Euro von Strafe werden keine Seltenheit sein, und daraus folgend Enteignung als gesetzliche Zwangsmaßnahme. Das steht da drin, Herr Bajus. Ist das Ihr Ernst?

(Volker Bajus [GRÜNE]: Können Sie mal zur Sache sprechen? Wir reden über die NBauO!)

Was Sie jetzt hier einbringen, ist der erste Schritt - - -

Vizepräsidentin Dr.in Tanja Meyer:

Entschuldigen Sie! - Ich bitte um ein bisschen Ruhe. Wenn Sie Fragen haben, können Sie gerne eine Zwischenfrage stellen.

(Volker Bajus [GRÜNE]: Der soll mal zur Sache reden!)

Sie können eine Zwischenfrage stellen und dann - - -

Omid Najafi (AfD):

Herr Bajus, Sie haben überhaupt keinen blassen Schimmer.

Vizepräsidentin Dr.in Tanja Meyer:

Herr Najafi, ich bin gerade dran.

(Omid Najafi [AfD]: Klar, Verzeihung!)

- Okay, super. Genau: Zwischenfrage.

Jetzt haben Sie wieder das Wort und können mit Ihrer Rede zur Sache fortfahren.

Omid Najafi (AfD):

Was Sie jetzt hier einbringen, ist der erste Schritt zur Umsetzung des Mordes am Baugewerbe. Das ist reine Zerstörung. An der EU-Richtlinie gibt es nichts Produktives, überhaupt nichts!

Anliegend zum Gesetzentwurf gibt es noch einen Entschließungsantrag. Da werden wir im Ausschuss einiges zu beraten haben. Es gibt ja in diesem Gesetzentwurf auch noch Änderungen, hervorgerufen durch die EU-Richtlinie RED III, wodurch es zu Verflechtungen im EU-Recht kommt.

(Zurufe von der CDU)

Meine Damen und Herren, Sie können den Kopf schütteln, wie Sie wollen. Das steht in der EU-Richtlinie, und da haben Sie im EU-Parlament zugestimmt, verdammt noch mal!

(Eva Viehoff [GRÜNE]: Sie sollen zur Bauordnung reden, Mensch! - Wiard Siebels [SPD]: Es hilft nichts, er will es nicht verstehen - Unruhe - Glocke der Präsidentin)

Meine Damen und Herren, ich habe mir letzts mit meiner Freundin den Film „Braveheart“ angeschaut. William Wallace, gespielt von Mel Gibson, hat an einer Stelle zwei Worte gesagt, die auch genauso zu der EU-Richtlinie und diesem Gesetzentwurf passend sind: Verbrennt es!

(Volker Bajus [GRÜNE]: Jetzt sind wir schon so weit!)

Vielen lieben Dank.

(Beifall bei der AfD - Zurufe von den GRÜNEN: NBauO!)

Vizepräsidentin Dr.in Tanja Meyer:

Herr Najafi, zu Ihrem Beitrag gibt es Kurzintervention. - Herr Henning, kommen Sie gerne nach vorne!

Frank Henning (SPD):

Vielen Dank. - Frau Präsidentin! Ich möchte dem Kollegen der AfD-Fraktion etwas Nachhilfeunterricht erteilen.

(Beifall bei der SPD und bei den GRÜNEN)

Sie haben 90 % Ihrer Redezeit auf die Umsetzung von zwei EU-Richtlinien verschwendet. Ich will Ihnen mal sagen, über was wir hier überhaupt reden.

Ich habe einen Zettel mitgebracht. Es sind 20 verkehrsfreie Baumaßnahmen. Ich darf sie Ihnen vortragen.

(Volker Bajus [GRÜNE]: Das hat er nicht gelesen!)

Sie können als Bürgerin oder Bürger dieses Landes zukünftig Terrassenüberdachungen ohne Genehmigung errichten.

(Beifall bei der SPD und bei den GRÜNEN)

Sie können Wintergärten ohne Genehmigung bauen. Sie können Balkonverglasungen und Balkonüberdachungen ohne Genehmigung herstellen. Sie können Solarenergieanlagen, sofern der B-Plan es hergibt, ohne eine Genehmigung aufs Dach setzen.

(Beifall bei der SPD und bei den GRÜNEN)

Sie können Windenergieanlagen bis zu einer bestimmten Größenordnung ohne Genehmigung in Ihrem Garten errichten. Sie können Flutlichtanlagen und Ballfangzäune auf Sportplätzen bauen. Sie können Dacheindeckungen herstellen. Sie können Dachgauben realisieren, alles ohne irgendeinen Beamten zu befragen.

Sie machen das einfach so - und das ist Vereinfachung, wie wir uns das vorstellen. Sie können Ladestationen bauen, und Sie können Verkaufsstände bis 10 m³ Brutto-Rauminhalt genehmigungsfrei herstellen.

(Beifall bei der SPD und bei den GRÜNEN)

Ich könnte damit jetzt so weitermachen, aber dafür reicht die Redezeit nicht.

Herr Najafi, es wäre gut, wenn Sie sich ein einziges Mal mit dem Gesetzentwurf beschäftigen würden. Dann wüssten Sie, was in der Bauordnung steht. Dann wüssten Sie, was wir alles genehmigungsfrei stellen und welche Maßnahmen zukünftig ohne Baugenehmigung möglich sind.

Und diese zwei Richtlinien - mein Gott noch mal! - machen wir nebenbei auch noch mit.

(Starker Beifall bei der SPD und bei den GRÜNEN)

Vizepräsidentin Dr.in Tanja Meyer:

Herr Najafi, möchten Sie antworten?

(Volker Bajus [GRÜNE]: Jetzt die Entschuldigung und jetzt zugeben, dass man es nicht gelesen hat! - Unruhe - Glocke der Präsidentin)

Omid Najafi (AfD):

Frau Präsidentin! Meine Damen und Herren! Herr Henning, Sie haben wirklich nette Punkte angesprochen. Ich sage Ihnen ja ehrlich: Es gibt einige Punkte, die wirklich zustimmungswürdig sind.

(Zurufe von der SPD und von den GRÜNEN: Ah!)

Aber - und jetzt kommt das große Aber -: Für wie lange bauen Sie denn ein Gebäude? Für Jahrzehnte, wenn nicht Jahrhunderte! Ab 2030 - das ist in fünf Jahren - wird aber der gesamte Neubau durch die EU-Richtlinie zum Erliegen kommen. Durch die Inflation und das künstliche Verknappen der Energie durch das Abschalten grundlastfähiger Kraftwerke haben sich die Preise für Beton, für Zement, für Bausand und Mörtel in den letzten drei Jahren verdoppelt. Da können Sie so viele kleine Stellschrauben drehen, wie Sie möchten.

(Wiard Siebels [SPD]: Oh Mann! - Zurufe von der SPD)

Es wird niemand bauen, es wird niemand sanieren. Das gesamte Baugewerbe ist durch Ihre Fehlpolitik auf Bundes- und auf EU-Ebene zum Erliegen gekommen.

(Wiard Siebels [SPD]: Wo ist Ihr Gesetzentwurf?)

- Herr Siebels, ganz ehrlich, immer dieses Rumschreien!

Vizepräsidentin Dr.in Tanja Meyer:

Herr Najafi! Herr Najafi!

Omid Najafi (AfD):

Sie können hier so viel herumschreien, wie Sie wollen - - -

Vizepräsidentin Dr.in Tanja Meyer:

Herr Najafi! - Herr Siebels, auch Sie bitte ich um Ruhe. - Danke. Fahren Sie fort!

(Evrin Camuz [GRÜNE]: Zur Sache!)

Omid Najafi (AfD):

Sie können an diesen kleinen Stellschrauben herumdrehen, wie Sie wollen. Das Baugewerbe ist zum Erliegen gekommen, weil die Grundprinzipien nicht

mehr stimmen. Wenn man sich das nur mal auf bürokratischer Ebene anschaut: Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz, Tariftreuegesetz usw. Ganz ehrlich!

Damit ist das Baugewerbe bereits sehr stark torpediert worden, und es wird in den nächsten Jahren, allein durch die Ausweitung der CO₂-Emissionszertifikate noch mehr torpediert werden. Somit bringt das hier alles nichts.

Das sind die echten Probleme, die Sie mal ernst nehmen müssen, damit das Baugewerbe in zehn Jahren noch existiert. Aber daran denken Sie ja nicht mal!

Danke.

(Beifall bei der AfD - Wiard Siebels [SPD]: Nein, wir denken natürlich nicht daran! Nur Sie mit Ihrem nicht vorhandenen Gesetzentwurf!)

Vizepräsidentin Dr.in Tanja Meyer:

Die nächste reguläre Wortmeldung, die mir vorliegt, ist von Herrn Abgeordneten Sachtleben von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen. Herr Sachtleben, kommen Sie gern nach vorn!

(Beifall bei den GRÜNEN)

Heiko Sachtleben (GRÜNE):

Sehr geehrte Frau Präsidentin! Liebe Kolleg*innen! Es ist nach dieser zirkulären Nummer nicht ganz einfach, wieder auf die sachliche Ebene zu kommen. Ein Wort nur in Richtung AfD: In all den Beratungen der letzten zwei Jahre ist im Ausschuss von der AfD nichts zur NBauO gekommen - nichts!

(Beifall bei den GRÜNEN und bei der SPD)

Ich freue mich dagegen sehr, hier heute erneut zur Niedersächsischen Bauordnung sprechen zu dürfen. Das hat mehrere Gründe.

Zum einen haben wir als rot-grüne Landesregierung in dieser Legislaturperiode bereits die dritte - nicht die zweite, sondern die dritte - NBauO-Novelle geliefert und zeigen der Opposition damit, wie praxisnahe Politik aussieht. Wir vereinfachen das Bauen weiter und machen es dadurch wieder günstiger und schneller. Und das Beste dabei ist: Wir haben auch die Umweltaspekte voll im Blick.

Wir müssen handeln. Die Baubranche leidet, und zeitgleich leiden die Mietenden oder zumindest die, die es werden wollen. Es ist schlicht zu wenig Wohnraum vorhanden, und der Markt regelt es

eben nicht. Wir sorgen durch die Deregulierung der NBauO für Vereinfachung und damit auch für Kostensenkung. Wir bringen aber auch das Land mit der WohnRaum Niedersachsen als aktiven Player in den Wohnungsmarkt.

In der letzten Einbringungsrede zur NBauO habe ich das Beispiel der jungen Studentin genannt, die immer noch bei ihren Eltern lebt, weil sie keine bezahlbare Wohnung oder WG findet. Wegen unserer Novelle konnte diese Studentin nun endlich ausziehen und kann an ihrem Studienort die neuen Freiheiten genießen.

Damit das aber überhaupt eine lebenswerte Zukunft wird, müssen wir zum anderen die Klimakrise bekämpfen. Dabei ist im Gebäudesektor immer noch eine der wichtigsten Stellschrauben zu drehen.

In unserem Antrag zur NBauO fordern wir eine Erweiterung der Abrissanzeige und die Einführung eines Abrisskatasters. Denn ein Abriss bedeutet immer, viel Energie aufzubringen. Damit meine ich nicht die Fahrzeuge, die unterwegs sind, sondern ich meine die graue Energie, also die Energie, die in den Baustoffen bereits gebunden ist. Je länger ein Baustoff genutzt wird und je öfter er recycelt wird, desto besser wird der CO₂-Fußabdruck dieses Stoffes.

Es gibt also zwei Problematiken, welche wir gemeinsam lösen müssen. Und sie sind nicht zwingend gegeneinanderstehend. Auf der einen Seite haben wir die Klimakrise, welche sich immer mehr zuspitzt, was wir mit den immer stärkeren Klimaereignissen erleben, und auf der anderen Seite gibt es den Wohnraummangel. Eines ist klar: Wir müssen mehr Wohnraum schaffen. Der Gebäudesektor ist leider immer noch eine treibende Kraft für die Treibhausgasemissionen.

Es ist zwingend, dass wir bauen. Denn auch noch so viele Aufstockungen und Umbauten werden nicht ausreichen, um genügend Wohnraum zu schaffen. Aber wir müssen, wie schon gesagt, die Umwelt dabei im Blick haben. Wir senken die Richtlinien beim Bauen, haben aber weiterhin ein gutes GEG, welches das Bauen und das spätere Nutzen von Gebäuden deutlich positiver bilanziert.

Mit unserem Entschließungsantrag greifen wir aber noch weiter. Wir arbeiten daran, unser Land weiter touristisch zu stärken, indem wir Regeln absenken.

So bitten wir die Landesregierung, sich beim Bund dafür einzusetzen, dass die materiellen Anforderungen des Baurechts für einfache touristische Unterkünfte wie zum Beispiel Tiny Häuser, Baumhäuser oder Schlaffässer herabgesetzt werden.

Auch der Bereich der Mobilität wird von uns in der NBO aufgegriffen, und die Mobilitätswende wird weiter vorangebracht. Wir stärken in der NBO die Nutzung von Fahrrädern. Wir stärken sie und sorgen für genügend Fahrradabstellplätze. Wer sehen will, wie es aussieht, wenn man das nicht macht, sollte einmal in Städte wie Amsterdam oder Kopenhagen schauen.

Als rot-grüne Landesregierung haben wir eine Lösung gefunden, um der jungen Studentin eine WG in Uni-Nähe zu ermöglichen, um es dem Azubi zu ermöglichen, eine Wohnung in der Nähe des Ausbildungsplatzes zu finden, und um es der jungen Familie zu ermöglichen, eine passende Vier-Zimmer-Wohnung zu finden, ohne dass sie dafür das gesamte Einkommen ausgeben müssen. Und fast nebenbei senken wir den CO₂-Ausstoß des Gebäude- und Bausektors.

So funktioniert progressive Politik. So wird Politik gemacht, die bei den Bürger*innen ankommt, und zwar bei allen.

An dieser Stelle beantrage ich noch die Mitberatung durch den Ausschuss für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz.

Ich bedanke mich.

(Beifall bei den GRÜNEN und bei der SPD)

Vizepräsidentin Dr.in Tanja Meyer:

Vielen Dank, Herr Sachtleben. - Die letzte Wortmeldung, die mir zu dem Tagesordnungspunkt vorliegt, kommt von der Fraktion der CDU, von Herrn Abgeordneten Frölich. Herr Frölich, kommen Sie gern nach vorn!

(Beifall bei der CDU)

Christian Frölich (CDU):

Frau Präsidentin! Meine Damen und Herren! Ganz kurz zu Ihnen, Herr Najafi: Die Richtlinie zur Energieeffizienz von Gebäuden macht dem Baugewerbe Sorge, und ich glaube nicht, dass sie in der Form, wie sie aktuell geplant ist, umgesetzt werden kann.

Ein Gesetz und zwei Entschließungsanträge zum wichtigen Thema Wohnungsbau in diesem Tagungsabschnitt stimmen mich äußerst zuversichtlich, dass mittlerweile alle Beteiligten verstanden haben, dass auch nach der Novelle der NBauO im letzten Jahr, der Gründung einer aus unserer Sicht nicht notwendigen WohnRaum Niedersachsen GmbH sowie bei einer sehr gut genutzten Wohnraumförderung weiterer dringender Handlungsbedarf besteht und sich der Mangel an Mietwohnungsraum und Wohneigentum nicht einfach in Luft auflöst.

(Beifall bei der CDU)

Diese drei Beratungsgegenstände zeigen auch, dass dieses Thema losgelöst von parteipolitischen Geplänkel, also ganz pragmatisch, gemeinsam nach vorne gebracht werden sollte. Das heißt aber nicht, dass der vorgelegte Gesetzentwurf und der rot-grüne Entschließungsantrag kritiklos durchgewinkt werden sollten.

Frank Henning und ich konnten in der letzten Woche bei einem sehr intensiven Austausch mit den Mitgliedsbetrieben des vdw erneut feststellen, dass wir kein Erkenntnisproblem haben, was in der jetzigen Situation zu tun ist, sondern dass es zu großen Teilen am Mut zur Umsetzung fehlt. Vor diesem Hintergrund muss ich Ihnen als regierungstragenden Fraktionen und dem Minister für Bauen ganz klar sagen, dass der vorgelegte Gesetzentwurf deutlich hinter dem zurückbleibt, was jetzt mutig zu tun wäre.

Dem Versprechen des Ministers, die wichtigen Punkte, die bei der letzten Novellierung aufgrund des ambitionierten Zeitplans zurückgestellt wurden, in der nächsten Novelle aufzugreifen, werden Sie mit diesem Entwurf nicht gerecht. Der Flurfunk des Ministeriums verlautbart, dass diese zurückgestellten Punkte erst mit der nächsten Novelle aufgegriffen werden sollen. Wir dürfen uns über das Mindset der unteren Bauaufsichtsbehörden nicht wundern, wenn bei der obersten Bauaufsichtsbehörde die wichtigsten Punkte lieber auf morgen verschoben werden.

Was ist mit der Frage der Gebäudeklasse bei geringfügigen Änderungen? Ich habe das Gefühl, der Sachverhalt dazu wird überhaupt nicht verstanden.

Was ist mit den vom Minister bei vielen Veranstaltungen vorgetragenen baukostenreduzierenden Änderungen im Bereich der Barrierefreiheit, die sicherlich einvernehmlich mit den Betroffenen gefunden werden könnten?

Was ist mit dem Thema Rettungswege bei Regalbauten?

Was ist mit der Angleichung der NBauO an die anderen Landesbauordnungen und gerade an die Musterbauordnung, die zum Teil deutlich weitreichender gefasst ist?

Nichts davon finden wir in Ihrem Gesetzentwurf, und nichts davon finden wir in Ihrem Entschließungsantrag.

Ich bin froh, dass wir genau zu diesen und vielen weiteren Punkten morgen noch unseren Entschließungsantrag einbringen werden, um Bauen einfacher, schneller und günstiger zu machen.

(Beifall bei der CDU)

Inhaltlich tragen Sie in dem Gesetzentwurf nur wenige wirklich wichtige Punkte vor. Wenn es darum geht, Regale sinnvollerweise aus dem Geltungsbereich der Bauordnung zu nehmen, haben wir ein gutes Beispiel für den Regelungswahn der vergangenen Jahre. Gut wäre es, wenn wir den Schwerlastregalbeauftragten auch gleich aus den relevanten Regelungen streichen könnten.

Das Ermöglichen von Gauben und die damit einhergehende Beibehaltung der Geschossigkeit ist gut, hat aber keinen Einfluss auf die mögliche Änderung der Gebäudeklasse, weil plötzlich der Fußboden des neu genutzten Dachraums eine gewisse Höhe über Geländeneiveau erreicht.

Sie heilen in § 47 eine Entwicklung, die aus meiner Sicht wirklich schiefgelaufen ist.

Aber dann kommen wir an einen Punkt, der ideologisch wird. Ich dachte, wir alle wollen Bauen günstiger machen. Aber genau das Gegenteil ist der Fall, wenn Sie anfangen, Fahrradabstellplätze für Neubauten und größere Renovierungen bis ins Detail zu regeln, mit der Begründung, die EU-Richtlinie zur Gebäudeeffizienz umsetzen zu wollen, statt im Hinblick auf Baukostenreduzierungen eine Bundesratsinitiative zu starten, unter dem Motto: „Genug ist genug, die EU muss uns nicht auch noch sagen, wie viele Fahrradabstellplätze wir zu bauen haben.“

(Beifall bei der CDU und vereinzelt bei der AfD)

Aufgrund der umzusetzenden EU-Richtlinie RED III und der damit verbundenen Aufgabenpräzisierung der beratenden Anlaufstellen sowie Bestätigungsfristen zur Vollständigkeit der Bauantragsunterlagen in die Genehmigungsverfahren mehr Zug hinzubringen, um gegebenenfalls tatsächlich an

den Punkt der Genehmigungsfiktion zu kommen, ist gut. Es hat nur leider gar nichts mit der Realität in den unteren Bauaufsichtsbehörden zu tun.

Es sind - das ist kein Vorwurf an die Landesregierung - Regelungen für das Schaufenster, was wir da umsetzen. Sind beispielsweise eine Nachfrage der unteren Bauaufsichtsbehörde und die Antwort des Entwurfsverfassers eine fristverlängernde Nachforderung, sodass für die Behörde die Fristen neu beginnen? Dazu könnte Ihnen ein Investor bei uns in Südniedersachsen ein Lied singen. Meine Damen und Herren, solange wir das Mindset und die Qualität der Personaldecke der unteren Bauaufsichtsbehörden nicht ändern, bewirken wir mit diesen Regelungen gar nichts.

Ihre zu begrüßenden Änderungen zu den Terrassenüberdachungen, Garagen und vielen weiteren kleinen Punkten erörtern wir dann im Ausschuss. Das sind aber keine Gamechanger.

Auch zu Ihrem Entschließungsantrag „Weiterentwicklung der NBauO“ möchte ich gerne noch kurz Stellung nehmen und schon jetzt die Mitberatung durch den Landwirtschaftsausschuss beantragen.

(Volker Bajus [GRÜNE]: Das haben wir gerade gemacht! Sie hören auch gar nicht zu, oder?)

Nach dem Leerstands- und Entsiegelungskataster kommt jetzt also auch noch das Abrisskataster. Die Kommunen werden Ihnen den Bürokratiewachstum danken. Vor dem Hintergrund, dass wir mittlerweile eher über eine Umbaukultur und somit den Erhalt der Gebäude sprechen, will mir die Forderung nach diesem neuen Kataster nicht einleuchten.

Worauf wir jedoch äußerst zurückhaltend reagieren, ist die Forderung nach einem Runderlass zur Verbesserung des Brandschutzes bei Stallgebäuden für Nutztierhaltung. Hier gibt es bereits umfangreiche brandschutzrechtliche Vorgaben. Es gibt vor allem keine belastbaren Zahlen über Brände in niedersächsischen Tierhaltungsanlagen, die eine Verschärfung der Regelungen rechtfertigen würden.

(Beifall bei der CDU)

Mir scheint es eher so, dass hier den Tierhaltern weitere Steine in den Weg gelegt werden sollen. Tierhalter benötigen aktuell aber nicht mehr, sondern deutlich weniger Vorschriften.

(Beifall bei der CDU)

Meine Damen und Herren, als CDU-Landtagsfraktion werden wir uns wie immer sehr konstruktiv in die Beratung einbringen, da wir uns sicher sind: Einfacher, schneller und günstiger zu bauen, ist mit uns definitiv machbar.

Vielen Dank.

(Beifall bei der CDU)

Vizepräsidentin Dr.in Tanja Meyer:

Vielen Dank, Herr Frölich. Die Mitberatung im Landwirtschaftsausschuss war schon beantragt. Darin sind wir uns also einig. - Für die Landesregierung hat sich zu Wort gemeldet: der Minister unter anderem für Bauen, Herr Olaf Lies. Kommen Sie bitte nach vorne!

(Beifall bei der SPD und vereinzelt bei den GRÜNEN)

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

Sehr geehrte Frau Präsidentin! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Zunächst einmal will ich mich sehr dafür bedanken, dass wir auf dem Weg zur Beantwortung der Frage, wie wir Dinge einfacher und schneller machen können, gemeinsam unterwegs sind. Das war gerade auch spürbar. Ich will die einzelnen Punkte gar nicht aufzählen, sie sind gerade mehrfach genannt worden.

Eigentlich müssen wir uns heute fragen: Warum haben wir für all das Regelungen geschaffen? Warum haben wir gesagt, wenn man eine Garage baut und es eine Doppelgarage sein soll, dann muss sie eine bestimmte Größe haben, und es muss eine Wand darin sein? Warum haben wir gesagt, dass man Wintergärten genehmigen lassen muss? Warum haben wir das gemacht? Das ist ja mal entstanden.

(Christian Frölich [CDU]: Weil es Nachbarn gibt!)

- Genau, weil es Nachbarn gibt. Aber wir haben es auch gemacht, weil wir allen Sicherheit geben und ihnen das eigene Risiko und die eigene Verantwortung nehmen wollten. Das ist nicht verkehrt, das wird der Staat aber nicht können.

Ich glaube, die große Aufgabe ist - deswegen bin ich sehr dankbar, wenn wir auch über andere Punkte als die diskutieren, die in dem Gesetzentwurf enthalten sind -, zu überlegen: Wie geben wir ein Stück Verantwortung zurück an den Einzelnen, an den Bürger, der baut, ausbaut, umbaut, an das Unternehmen, das sich entscheidet, welchen Weg

es gehen will? Die Hauptaufgabe wird sein, ein Stück weit zu lernen - das haben wir beim letzten Mal bewiesen, und ich glaube, das können wir auch jetzt -, dass der Staat wieder loslassen muss. Das halte ich für ganz wichtig.

Deswegen bin ich sehr dankbar für die Vorschläge, die wir gemeinsam diskutieren können. Wir ja kommen ja morgen noch zu Ihrem Entschließungsantrag - Sie haben eben einen Teil der Punkte aus dem Entschließungsantrag genannt -, was gut ist, weil es, wie ich glaube, hervorragend, die Chance zu nutzen, im Ausschuss sehr konstruktiv über weitere Vorschläge zu reden.

Ich will nur kurz auf das Thema Gebäudeklasse eingehen. Sie kennen die Debatte. Es geht dabei um den § 85 a, der schon jetzt Erleichterungen bringt, ohne dass die Gebäudeklasse geändert wird. Aber das können wir in Ruhe miteinander diskutieren.

Die Botschaft - ich finde, es ist eine starke Botschaft -, die wir, zumindest die Demokraten unter uns, hiermit senden, ist: Wir wollen dafür sorgen, dass das Leben für die Menschen in unserem Land wieder leichter wird, dass wir Dinge wieder möglich machen können. Das sollten wir gemeinsam angehen.

(Beifall bei der SPD und vereinzelt bei den GRÜNEN)

Vizepräsidentin Dr.in Tanja Meyer:

Vielen Dank, Herr Lies. Ich hatte nicht damit gerechnet, dass Sie schon fertig sind.

(Heiterkeit und vereinzelt Beifall bei den GRÜNEN)

Wir kommen zur Ausschussüberweisung.

Federführend soll der Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung sein, mitberatend sollen der Ausschuss für Rechts- und Verfassungsfragen und, wie beantragt, der Ausschuss für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sein. Wer dem so zustimmen will, den bitte ich um das Handzeichen. - Das sind alle Fraktionen. Dann werden wir so verfahren.

Beschlussempfehlung

Hannover, den 18.06.2025

Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und
Digitalisierung

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

dazu gemäß § 31 Abs. 1 Satz 2 GO LT:

Weiterentwicklung der Niedersächsischen Bauordnung und des Bundesrechts zur Förderung nachhaltigen Bauens und moderner Standards

Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6818

Berichterstattung: Abg. Christian Frölich (CDU)

(Es ist ein schriftlicher Bericht vorgesehen.)

Der Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung empfiehlt dem Landtag,

1. den Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen in der Drucksache 19/6816 mit den aus der Anlage ersichtlichen Änderungen anzunehmen,
2. den Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen in der Drucksache 19/6818 unverändert anzunehmen und
3. die in die Beratungen zu den Drucksachen 19/6816 und 19/6818 einbezogene Eingabe 00941/06/19 für erledigt zu erklären und den Einsender der Eingabe über die Sach- und Rechtslage zu unterrichten.

Stefan Klein
Vorsitzender

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Empfehlungen des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr,
Bauen und Digitalisierung

**Gesetz
zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung
und zur Änderung des Niedersächsischen
Ingenieurgesetzes**

Artikel 1
Änderung der Niedersächsischen Bauordnung

Die Niedersächsische Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. Nr. 51), wird wie folgt geändert:

1. § 1 Abs. 2 wird wie folgt geändert:
 - a) Am Ende der Nummer 3 wird das Wort „sowie“ gestrichen.
 - b) Am Ende der Nummer 4 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt.
 - c) Es werden die folgenden Nummern 5 und 6 angefügt:
 - „5. Schiffe, die als solche zugelassen sind und ortsfest benutzt werden, sowie
 6. Regale und Regalanlagen in Gebäuden, soweit sie nicht Teil der Gebäudekonstruktion sind oder keine Erschließungsfunktion haben.“

**Gesetz
zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung
und zur Änderung des Niedersächsischen
Ingenieurgesetzes*)**

Artikel 1
Änderung der Niedersächsischen Bauordnung

Die Niedersächsische Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. **2024** Nr. 51), wird wie folgt geändert:

1. *unverändert*

*) Artikel 1 Nr. 4 dieses Gesetzes dient auch der Umsetzung der Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung) (ABl. L, 2024/1275, 8.5.2024).

Artikel 1 Nrn. 5/1, 6 und 7 dieses Gesetzes dient auch der Umsetzung der Richtlinie (EU) 2023/2413 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Oktober 2023 zur Änderung der Richtlinie (EU) 2018/2001, der Verordnung (EU) 2018/1999 und der Richtlinie 98/70/EG im Hinblick auf die Förderung von Energie aus erneuerbaren Quellen und zur Aufhebung der Richtlinie (EU) 2015/652 des Rates (ABl. L, 2023/2413, 31.10.2023).

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Empfehlungen des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr,
Bauen und Digitalisierung

2. § 2 wird wie folgt geändert:

- a) Dem Absatz 7 werden die folgenden Sätze 5 und 6 angefügt:

„⁵Wird ein oberstes Geschoss, das ein Dachgeschoss ist, zu Aufenthaltsräumen umgenutzt, auch wenn damit die Errichtung von Dachgauben verbunden ist, ändert dies die Geschossigkeit des Gebäudes nicht.

⁶Die Sätze 1 bis 5 gelten nur, soweit § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist.“

- b) In Absatz 10 Satz 1 werden nach dem Wort „Gebäudeteile“ ein Komma und die Worte „einschließlich überdachter Stellplätze,“ sowie

2. § 2 wird wie folgt geändert:

- 0/a) Dem Absatz 6 werden die folgenden Sätze 3 und 4 angefügt:

„³Ein Hohlraum zwischen der obersten Decke und der Dachhaut, der nicht über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat, ist kein oberstes Geschoss. ⁴Wird ein Hohlraum nach Satz 3 so umgebaut, dass er nach dem Umbau über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat, wird er oberstes Geschoss.“

- a) _____ Absatz 7 _____ wird wie folgt geändert:

- aa) Satz 4 erhält folgende Fassung:

„⁴Wird ein Hohlraum nach Absatz 6 Satz 3 durch die Errichtung von Dachgauben so umgebaut, dass er nach Absatz 6 Satz 4 oberstes Geschoss wird, so gilt er auch nach dem Umbau nicht als oberstes Geschoss im Sinne dieses Absatzes und ist kein Vollgeschoss, es sei denn, der umgebaute Hohlraum hat über mehr als zwei Dritteln der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr.“

- bb) Es wird der folgende Satz 5 _____ angefügt:

„⁵Wenn der Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens nach städtebaulichem Planungsrecht eine Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde zu legen ist, die für die Bestimmung des Begriffs des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gelten die diesbezüglichen Vorschriften dieses Gesetzes in der Fassung, die in dem Zeitpunkt gilt, der für die Beurteilung der Zulässigkeit des jeweiligen Vorhabens maßgeblich ist.“

- b) *unverändert*

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Empfehlungen des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr,
Bauen und Digitalisierung

nach dem Wort „Fahrzeugen“ ein Komma und
die Worte „wie Fahrrädern“ eingefügt.

3. § 47 Abs. 1 Satz 3 erhält folgende Fassung:

„³Werden durch die Errichtung, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage zusätzliche Wohnungen geschaffen und der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 für diese Baumaßnahme nach dem 30. Juni 2024 übermittelt oder wird eine verfahrensfreie Nutzungsänderung gemäß § 60 Abs. 2 nach dem 30. Juni 2024 vorgenommen, so gelten die Sätze 1 und 2 nicht für den durch die zusätzlich geschaffenen Wohnungen verursachten Bedarf oder Mehrbedarf.“

4. § 48 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) Es wird der folgende neue Satz 2 eingefügt:

„²Für Gebäude, die nach dem 1. Mai 2026 errichtet oder einer größeren Renovierung im Sinne des Artikels 2 Nr. 22 Buchst. a der Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (ABl. L, 2024/1275, 8.5.2024) unterzogen werden, müssen bei

1. Wohngebäuden mit mehr als drei Einstellplätzen oder Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten je Wohneinheit mindestens zwei Fahrradabstellplätze und
2. Gebäuden mit mehr als fünf Einstellplätzen für Nutzungseinheiten, die nicht dem Wohnen dienen, für mindestens 10 Prozent der ständigen Benutzerinnen und Benutzer und Besucherinnen und Besucher Fahrradabstellplätze

zur Verfügung stehen.“

2/1. In § 43 Abs. 2 Satz 2 wird die Angabe „und § 2 Abs. 7 Satz 4 gelten“ durch das Wort „gilt“ ersetzt.

3. § 47 Abs. 1 Satz 3 erhält folgende Fassung:

„³**Abweichend von den** Sätzen 1 und 2 **braucht der** durch _____ **eine Wohnung** verursachte_ Bedarf oder **der durch eine** zusätzlich geschaffene_ **Wohnung verursachte** Mehrbedarf **an Einstellplätzen nicht gedeckt zu werden, wenn**

1. für **die** Baumaßnahme, **durch die die Wohnung oder die zusätzliche Wohnung geschaffen wird**, der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 30. Juni 2024 übermittelt **wird** oder
2. **eine zusätzliche Wohnung durch** eine verfahrensfreie Nutzungsänderung gemäß § 60 Abs. 2 **geschaffen wird und die Nutzungsänderung** nach dem 30. Juni 2024 vorgenommen wird.“

4. § 48 _____ wird wie folgt geändert:

a) **wird gestrichen**

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Empfehlungen des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr,
Bauen und Digitalisierung

- b) Die bisherigen Sätze 2 und 3 werden Sätze 3 und 4.
- c) In dem neuen Satz 3 wird die Angabe „Satz 1“ durch die Angabe „den Sätzen 1 und 2“ ersetzt.
- d) Es wird der folgende Satz 5 angefügt:

„⁵Der nach § 44 Abs. 4 Nr. 1 für die ständigen Benutzerinnen und Benutzer zur Verfügung gestellte Abstellraum für Fahrräder ist für den Bedarf nach Satz 1 und 2 anzurechnen.“

b) **wird gestrichen**

c) **wird gestrichen**

d) **Dem Absatz 1** wird der folgende Satz **4** angefügt:

„⁴**Die Zahl der Fahrräder, die** ein Abstellraum für Fahrräder nach § 44 Abs. 4 Nr. 1 **aufnehmen kann, ist auf die Zahl der Fahrräder der** ständigen Benutzerinnen und Benutzer, **die eine Fahrradabstellanlage** nach Satz 1 **aufnehmen können muss, anzurechnen.**“

e) **Es wird der folgende Absatz 3** angefügt:

„(3) **Die Absätze 1 und 2 dienen auch der Umsetzung** der Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden **(Neufassung)** (ABl. L, 2024/1275, 8.5.2024).“

5. § 62 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Nr. 1 wird die Angabe „der Baunutzungsverordnung“ durch die Angabe „BauNVO“ ersetzt.
- b) In Absatz 10 wird die Angabe „oder Absatz 1 a“ gestrichen.

5. *unverändert*

5/1. In § 63 Abs. 1 Satz 2 werden die Angabe „Produktion von Energie aus erneuerbaren Quellen im Sinne des Artikels 16 Abs. 1 Satz 4 und Abs. 6“ durch die Angabe „Erzeugung erneuerbarer Energie im Sinne des Artikels 16 Abs. 1 Satz 1“ sowie die Angabe „(ABl. EU Nr. L 328 S. 82; 2020 Nr. L 311 S. 11)“ durch die Angabe „(Neufassung) (ABl. L 328 vom 21.12.2018, S. 82), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie (EU) 2024/1711 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Juni 2024 zur Änderung der Richtlinien (EU) 2018/2001 und (EU) 2019/944 in Bezug auf die Verbesserung des Elektrizitätsmarktdesigns in der Union (ABl. L, 2014/1711, 26.6.2024), - im Folgenden: Erneuerbare-Energien-Richtlinie -“ ersetzt.

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Empfehlungen des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr,
Bauen und Digitalisierung

6. Dem § 67 wird der folgende Absatz 4 angefügt:

„(4) ¹Betrifft 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 1 der Richtlinie (EU) 2023/2413 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Oktober 2023 zur Änderung der Richtlinie (EU) 2018/2001, der Verordnung (EU) 2018/1999 und der Richtlinie 98/70/EG im Hinblick auf die Förderung von Energie aus erneuerbaren Quellen und zur Aufhebung der Richtlinie (EU) 2015/652 des Rates (ABl. L, 2023/2413, 31.10.2023), so wird auf Antrag der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers das Baugenehmigungsverfahren über die für das Baugenehmigungsverfahren zuständigen Bauaufsichtsbehörde als Anlaufstelle im Sinne des Artikels 16 Abs. 3 der Richtlinie (EU) 2023/2413 entsprechend den Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes über einheitliche Stellen abgewickelt. ²Die Anlaufstelle berät und unterstützt die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser auf ihr oder sein Ersuchen während des gesamten Baugenehmigungsverfahrens. ³Die Anlaufstelle führt die Entwurfsverfasserin und den Entwurfsverfasser in transparenter Weise durch das Baugenehmigungsverfahren, bis die Bauaufsichtsbehörde sowie die von ihr zu beteiligenden Behörden und Stellen am Ende des Baugenehmigungsverfahrens ihre Entscheidungen treffen, und stellt der Entwurfsverfasserin und dem Entwurfsverfasser alle erforderlichen Informationen zur Verfügung.“

7. § 69 wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 2 werden die folgenden Absätze 2 a und 2 b eingefügt:

„(2 a) ¹Die Bauaufsichtsbehörde bestätigt in den Fällen des Satzes 2 die Vollständigkeit des Bauantrags mit den beizufügenden Unterlagen und das Nichtvorliegen von erheblichen Mängeln

6. Dem § 67 wird der folgende Absatz 4 angefügt:

„(4) ¹Betrifft die Baumaßnahme den Bau, das Repowering **oder** den Betrieb von Anlagen zur **Erzeugung erneuerbarer Energie im Sinne des Artikels 16 Abs. 1 Satz 1 der Erneuerbare-Energien-Richtlinie** _____, so wird auf Antrag der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers das Baugenehmigungsverfahren **einheitlich** über die für das Baugenehmigungsverfahren **zuständige** Bauaufsichtsbehörde als Anlaufstelle im Sinne des Artikels 16 Abs. 3 der **Erneuerbare-Energien-Richtlinie** _____ abgewickelt. ²Die Anlaufstelle berät und unterstützt die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser auf ihr oder sein Ersuchen während des gesamten Baugenehmigungsverfahrens. ³Die Anlaufstelle führt die Entwurfsverfasserin **oder** den Entwurfsverfasser in transparenter Weise durch das Baugenehmigungsverfahren, bis die Bauaufsichtsbehörde sowie die von ihr zu beteiligenden Behörden und Stellen am Ende des Baugenehmigungsverfahrens ihre Entscheidungen treffen, und stellt **ihr oder ihm** alle erforderlichen Informationen zur Verfügung. ⁴_____ **Die** Anlaufstelle stellt _____ der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser _____ **insbesondere** eine Übersicht darüber, welche sonstigen Genehmigungs- oder Zulassungserfordernisse für die Baumaßnahme bestehen, _____ einen Zeitplan für die mit der Baumaßnahme verbundenen Verfahren **sowie ein** _Verfahrenshandbuch_ **im Sinne des Artikels 16 Abs. 4 Satz 1 der Erneuerbare-Energien-Richtlinie** elektronisch zur Verfügung. ⁵Die Anlaufstelle **wirkt darauf hin**, dass die in **§ 69 Abs. 6** festgelegten Fristen für das **Verfahren der Baugenehmigung** und der darin eingeschlossenen Genehmigungen und Zulassungen eingehalten werden. ⁶**Bei der Stellung des Antrags nach Satz 1 sowie in dem über die Anlaufstelle abgewickelten Verfahren vertritt die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser die Bauherrin oder den Bauherrn; Absatz 1 gilt insoweit entsprechend.**“

7. § 69 wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 2 **wird der folgende Absatz 2 a** _____ eingefügt:

„(2 a) ¹_____ (jetzt teilweise in der neuen Nummer 7/1 des Entwurfs - § 70 a Abs. 1 Sätze 2 und 5 - neu -) **Betrifft die Baumaßnahme den Bau, das Repowering oder den Betrieb von Anlagen zur Erzeugung er-**

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Empfehlungen des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr,
Bauen und Digitalisierung

neuerbarer Energie im Sinne des Artikels 16 Abs. 1 Satz 1 der Erneuerbare-Energien-Richtlinie, bestätigt die Bauaufsichtsbehörde die Vollständigkeit des Bauantrags

1. innerhalb von vier Wochen nach Eingang des Bauantrags, wenn bei der Vorprüfung nach Absatz 2 Satz 1 festgestellt wird, dass der Bauantrag und die Bauunterlagen vollständig sind und keine sonstigen erheblichen Mängel aufweisen, oder
2. sobald die nach Absatz 2 Satz 2 festgestellten erheblichen Mängel beseitigt worden oder die nachgeforderten Unterlagen vorgelegt wurden.

²Mit dem Datum der Bestätigung der Vollständigkeit des Antrags durch die Bauaufsichtsbehörde beginnt die Frist

1. zur Entscheidung über den Bauantrag bei Baumaßnahmen, die den Bau, das Repowering oder den Betrieb von Anlagen zur Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen im Sinne des Artikels 16 Abs. 1 Satz 1 der Richtlinie (EU) 2023/2413 betreffen, oder
2. für die Genehmigungsfiktion in den Fällen des § 70 a Abs. 1 Satz 1.

³Die Fristen beginnen neu, wenn die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser während des Baugenehmigungsverfahrens geänderte Bauunterlagen an die Bauaufsichtsbehörde übermittelt oder wenn die nach Absatz 2 Satz 4 nachgeforderten Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen sind.

(2 b) ¹Im Fall des § 67 Abs. 4 stellt die Bauaufsichtsbehörde als Anlaufstelle nach Feststellung des Eingangs der vollständigen Antragsunterlagen der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser 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) elektronisch zur Verfügung. ²Die Anlaufstelle stellt sicher, dass die in Absatz 6

1. *unverändert*

2. sobald die **im Rahmen der Vorprüfung** festgestellten erheblichen Mängel **aufgrund einer Aufforderung** nach Absatz 2 Satz 2 beseitigt worden **sind**

² _____

(jetzt in Buchstabe b des Entwurfs - Absatz 6 Satz 1 -)

(jetzt in der neuen Nummer 7/1 des Entwurfs - § 70 a Abs. 1 Sätze 3 und 5 neu -)

³ _____ *(jetzt teilweise in Buchstabe b des Entwurfs - Absatz 6 Satz 6 -)*

_____ *(jetzt in Nummer 6 des Entwurfs - § 67 Abs. 4 Sätze 4 und 5 -)*

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Empfehlungen des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr,
Bauen und Digitalisierung

festgelegten Fristen für das Baugenehmigungsverfahren und der darin eingeschlossenen Genehmigungen und Zulassungen eingehalten werden.“

b) Absatz 6 erhält folgende Fassung:

„(6) ¹Das Baugenehmigungsverfahren für eine Baumaßnahme nach Absatz 2 a Satz 2 Nr. 1 darf mit Fristbeginn nach Absatz 2 a Satz 2

1. in ausgewiesenen Beschleunigungsgebieten für erneuerbare Energie im Sinne des Artikels 2 Abs. 2 Nr. 9 a der Richtlinie (EU) 2023/2413

a) für das Repowering von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie und für die Errichtung von Anlagen mit einer Nennleistung von weniger als 150 kW sowie für die Energiespeicher am selben Standort nicht länger als sechs Monate, im Offshore-Bereich nicht länger als ein Jahr, und

b) für Baumaßnahmen, die nicht unter Buchstabe a fallen, nicht länger als ein Jahr, im Offshore-Bereich nicht länger als zwei Jahre,

2. außerhalb von ausgewiesenen Beschleunigungsgebieten für erneuerbare Energie im Sinne des Artikels 2 Abs. 2 Nr. 9 a der Richtlinie (EU) 2023/2413

a) für das Repowering von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie und für die Errichtung von Anlagen mit einer Nennleistung von weniger als 150 kW sowie für die Energiespeicher am selben Standort nicht länger als ein Jahr, im Offshore-Bereich nicht länger als zwei Jahre, und

b) für Baumaßnahmen, die nicht unter Buchstabe a fallen, nicht länger als zwei Jahre, im Offshore-Bereich nicht länger als drei Jahre,

b) Absatz 6 erhält folgende Fassung:

„(6) ¹**Die zulässige Dauer des Baugenehmigungsverfahrens _____ beträgt in den Fällen des Absatzes 2 a ab dem Datum der Bestätigung der Vollständigkeit des Bauantrags durch die Bauaufsichtsbehörde**

1. in ausgewiesenen Beschleunigungsgebieten für erneuerbare Energie im Sinne des Artikels 2 Abs. 2 Nr. 9 a der **Erneuerbare-Energien-Richtlinie _____**

a) *unverändert*

b) *unverändert*

2. außerhalb von ausgewiesenen Beschleunigungsgebieten für erneuerbare Energie im Sinne des Artikels 2 Abs. 2 Nr. 9 a der **Erneuerbare-Energien-Richtlinie _____**

a) *unverändert*

b) *unverändert*

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Empfehlungen des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr,
Bauen und Digitalisierung

3. für die Errichtung von Solarenergieanlagen und Energiespeichern am selben Standort
- a) mit einer Nennleistung von bis zu 100 kWp nicht länger als einen Monat und
- b) mit einer Nennleistung von mehr als 100 kWp nicht länger als drei Monate

dauern. ²Die Fristen nach Satz 1 können in durch außergewöhnliche Umstände hinreichend begründeten Fällen in den Fällen des Satzes 1 Nrn. 1 und 2 um bis zu sechs Monate, für Anlagen mit einer Nennleistung von weniger als 150 kW, ausgenommen in ausgewiesenen Beschleunigungsgebieten im Offshore-Bereich, jedoch nur um bis zu drei Monate, verlängert werden. ³Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser ist über die Schwierigkeit des Einzelfalls zu informieren. ⁴Weitere Fristverlängerungen aufgrund von gerichtlichen Verfahren und anderen Rechtsbehelfsverfahren bleiben hiervon unberührt und können die Dauer des Verfahrens verlängern.“

3. unverändert

____. ²Die Fristen nach Satz 1 **Nrn. 1 und 2** können in durch außergewöhnliche Umstände hinreichend begründeten Fällen _____ verlängert werden; **die Verlängerung ist für die Fristen nach Satz 1 Nr. 1 Buchst. a im Offshore-Bereich sowie für die Fristen nach Satz 1 Nr. 1 Buchst. b und Nr. 2 Buchst. b jeweils auf sechs Monate, in den übrigen Fällen auf drei Monate begrenzt.** ³Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser ist über die **außergewöhnlichen Umstände, die die Fristverlängerung rechtfertigen, zu unterrichten.** ⁴Weitere Fristverlängerungen aufgrund von gerichtlichen Verfahren und anderen Rechtsbehelfsverfahren bleiben hiervon unberührt und können die Dauer des Verfahrens verlängern. ⁵**Eine Nachforderung weiterer Unterlagen nach Absatz 2 Satz 4 lässt die Fristen unberührt.** ⁶Die Fristen beginnen neu, wenn die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser während des Baugenehmigungsverfahrens **ohne Veranlassung durch die Bauaufsichtsbehörde dieser wesentlich geänderte Bauvorlagen _____ übermittelt _____.**“

7/1. § 70 a Abs. 1 wird wie folgt geändert:

- a) Es werden die folgenden neuen Sätze 2 und 3 eingefügt:

„²In den Fällen des Satzes 1 Nrn. 1 und 2 gilt § 69 Abs. 2 a entsprechend. ³Mit dem Datum der Bestätigung der Vollständigkeit des Bauantrags durch die Bauaufsichtsbehörde gelten die Unterlagen als vollständig im Sinne des § 42 a Abs. 2 Satz 2 VwVfG.“

- b) Die bisherigen Sätze 2 und 3 werden Sätze 6 und 7.

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Empfehlungen des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr,
Bauen und Digitalisierung

- c) In Satz 4 werden die Worte „von Mängeln“ durch die Worte „erheblicher Mängel“ ersetzt.
- d) Es wird der folgende neue Satz 5 eingefügt:
- „⁵Wenn die Bauaufsichtsbehörde die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser nach § 69 Abs. 2 Satz 2 zur Behebung erheblicher Mängel aufgefordert hat, gelten § 69 Abs. 2 a Nr. 2 und Satz 3 entsprechend.“
- e Die bisherigen Sätze 5 und 6 werden Sätze 8 und 9.
- f) Im Satz 7 wird die Angabe „Satzes 2“ durch die Angabe „Satzes 6“ ersetzt.
8. In § 83 Abs. 5 Satz 2 werden die Worte „Teile C und D der“ gestrichen.
8. *unverändert*
9. In § 85 a Abs. 2 Nr. 4 wird die Angabe „nach § 62 Abs. 10“ gestrichen
9. *unverändert*
10. Dem § 86 wird der folgende Absatz 9 angefügt:
- „(9) ¹Notwendige Einstellplätze, die bis zum 30. Juni 2024 nach § 47 Abs. 1 Sätze 1 und 2 zur Verfügung stehen mussten und gestanden haben, aber am [einsetzen: Tag vor Inkrafttreten dieses Gesetzes] nicht mehr zur Verfügung standen, müssen ab dem [einsetzen: Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes] wieder zur Verfügung stehen, wenn sie nach dem [einsetzen: Tag vor der Einbringung des Gesetzentwurfes in den Landtag] beseitigt oder einer anderen Nutzungseinheit zugeordnet wurden. ²Dies gilt entsprechend für die dazugehörigen Baulasten.“
10. Dem § 86 wird der folgende Absatz 9 angefügt:
- „(9) ¹Notwendige Einstellplätze, die bis zum 30. Juni 2024 nach § 47 Abs. 1 Sätze 1 und 2 zur Verfügung stehen mussten und gestanden haben, aber am [einsetzen: Tag vor Inkrafttreten dieses Gesetzes] nicht mehr zur Verfügung standen, müssen ab dem [einsetzen: Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes] wieder zur Verfügung stehen, wenn sie nach dem **18. März 2025** beseitigt oder einer anderen Nutzungseinheit zugeordnet wurden. ²Dies gilt entsprechend für die dazugehörigen Baulasten.“
11. Der Anhang (zu § 60 Abs. 1) wird wie folgt geändert:
- a) Nach der Übersicht werden vor Nummer 1 die folgenden Anmerkungen eingefügt:
- „Anmerkungen:
- Die nachfolgend genannten baulichen Anlagen und Teile baulicher Anlagen sind verfahrensfrei und dürfen in dem dort festgelegten Umfang ohne Baugenehmigung errichtet, in bauliche Anlagen eingefügt und geändert werden. Verfahrensfreie Baumaßnahmen müssen die Anforderungen des öffentlichen Baurechts
11. Der Anhang (zu § 60 Abs. 1) wird wie folgt geändert:
- a) **wird gestrichen**

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Empfehlungen des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr,
Bauen und Digitalisierung

ebenso wie genehmigungsbedürftige Bau-
maßnahmen erfüllen. Zulassungsentscheidun-
gen, die nach diesem Gesetz oder nach ande-
ren Vorschriften des öffentlichen Baurechts er-
forderlich sind, wie insbesondere Genehmi-
gungen, Abweichungen, Ausnahmen und Be-
freiungen, sind einzuholen. Eingriffsbefugnisse
der Bauaufsichtsbehörden bleiben bei Verstö-
ßen gegen diese Vorschriften unberührt.“

- b) Nummer 1 wird wie folgt geändert:
- aa) In Nummer 1.1 werden die Angabe
„40 m³“ durch die Angabe „75 m³“ und die
Angabe „20 m³“ durch die Angabe
„40 m³“ ersetzt.
 - bb) In Nummer 1.2 werden im einleitenden
Satzteil vor dem Wort „Garagen“ die
Worte „bis zu zwei“ gestrichen und die
Worte „mit jeweils nicht mehr als 30 m²
Grundfläche auf einem Baugrundstück“
durch die Worte „mit insgesamt nicht
mehr als 60 m² Grundfläche je Baugrund-
stück und mit einer Höhe bis zu 3 m über
der Geländeoberfläche“ ersetzt.
 - cc) In Nummer 1.6 werden die Worte „mit
nicht mehr als 20 m² Grundfläche,“ ge-
strichen.
 - dd) Nummer 1.8 erhält folgende Fassung:

„1.8 Terrassenüberdachungen mit nicht
mehr als 40 m² Grundfläche und
Wintergärten mit nicht mehr
als 30 m² Brutto-Grundfläche und
5 m Höhe, wenn sie jeweils einen
Abstand von mindestens 3 m zur
Grenze des Nachbargrundstücks
einhalten, sowie Balkonverglasun-
gen und Balkonüberdachungen mit
nicht mehr als 30 m² Grundfläche,“.

- b) Nummer 1 wird wie folgt geändert:
- aa) *unverändert*
 - bb) In Nummer 1.2 werden _____ die
Worte „bis zu zwei“ gestrichen und die
Worte „_____ jeweils nicht mehr als 30 m²
Grundfläche auf einem Baugrundstück“
durch die Worte „_____ insgesamt nicht
mehr als 60 m² Grundfläche je Baugrund-
stück und _____ einer Höhe bis zu 3 m
_____“ ersetzt.
 - cc) *unverändert*
 - dd) *unverändert*
 - ee) **Es wird die folgende neue Nummer 1.9
eingefügt:**

**„1.9 die Erneuerung von Balkonen an
einem Gebäude der Gebäude-
klasse 1, 2 oder 3 oder der Ersatz
von Balkonen an einem solchen
Gebäude durch vor der Außen-
wand aufgeständerte Balkone,
wenn die neue Balkonkonstruk-
tion**

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Empfehlungen des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr,
Bauen und Digitalisierung

- a) des einzelnen Balkons keine Vergrößerung der bisherigen Abmessungen der Brutto-Grundfläche des bisherigen Balkons darstellt und
- b) an der Stelle des Gebäudes, an der die bisherige Balkonkonstruktion angeschlossen war, befestigt wird,“.
- ff) Die bisherige Nummer 1.9 wird Nummer 1.10.
- c) Nummer 2 wird wie folgt geändert:
 - aa) Nach Nummer 2.3 wird die folgende Nummer 2.4 eingefügt:

„2.4 Solarenergieanlagen im Geltungsbereich einer städtebaulichen Satzung, wenn die Satzung Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe dieser baulichen Anlagen enthält,“.
- c) Nummer 2 wird wie folgt geändert:
 - aa) _____ Nummer 2.3 **erhält folgende Fassung:**

„2.3 Solarenergieanlagen

 - a) im Geltungsbereich einer städtebaulichen Satzung, wenn die Satzung Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe dieser baulichen Anlagen enthält,
 - b) in anderen Fällen
 - aa) freistehend mit nicht mehr als 3 m Höhe und mit nicht mehr als 9 m Gesamtlänge, außer im Außenbereich,
 - bb) in, an oder auf Dach- oder Außenwandflächen von Gebäuden, die keine Hochhäuser sind,

sowie die mit der Errichtung solcher Solarenergieanlagen verbundene Änderung der äußeren Gestalt und die mit der Nutzung solcher Solarenergieanlagen verbundene Änderung der Nutzung bestehender baulicher Anlagen, in, auf oder an denen die Solarenergieanlagen angebracht werden,“.

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Empfehlungen des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr,
Bauen und Digitalisierung

- bb) Die bisherigen Nummern 2.4 bis 2.8 werden Nummern 2.5 bis 2.9.
- cc) Die neue Nummer 2.6 erhält folgende Fassung:
- „2.6 Windenergieanlagen
- a) auf baulichen Anlagen bis 3 m Gesamthöhe der Windenergieanlage gemessen ab dem Schnittpunkt der Windenergieanlage mit der Außenfläche der baulichen Anlage und
- b) freistehend
- aa) in Gewerbe- und Industriegebieten, wenn die Baugebiete durch Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB festgesetzt sind, und im Außenbereich bis zu 15 m Gesamthöhe der Windenergieanlage gemessen ab der Geländeoberfläche sowie
- bb) im Übrigen bis zu 10 m Gesamthöhe und nicht mehr als 3 m Rotor-durchmesser der Windenergieanlage gemessen ab der Geländeoberfläche,
- außer in reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie an oder in der Nähe von Kultur- und Naturdenkmälern,“.
- d) In Nummer 9.3 werden die Worte „Schaukeln und Klettergerüste, ausgenommen Gebäude, Tribünen, Flutlichtanlagen und Ballfangzäune“ durch die Worte „Schaukeln, Klettergerüste, Flutlichtanlagen mit nicht mehr als 10 m Höhe und Ballfangzäune, ausgenommen Gebäude und Tribünen“ ersetzt.

- bb) **wird gestrichen**
- cc) _____ Nummer 2.5 erhält folgende Fassung:
- „2.5 Windenergieanlagen
- im Übrigen unverändert*

- d) *unverändert*

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Empfehlungen des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr,
Bauen und Digitalisierung

e) Nummer 13 wird wie folgt geändert:

aa) Nummer 13.5 erhält folgende Fassung:

„13.5 Dacheindeckungen ohne Änderungen der bisherigen äußeren Abmessungen,“.

bb) In Nummer 13.6 werden nach dem Wort „Energieeinsparung“ die Worte „sowie der Energieerzeugung in oder auf Dächern“ eingefügt und am Ende der Punkt durch ein Komma ersetzt.

cc) Es werden die folgenden Nummern 13.7 und 13.8 angefügt:

„13.7 Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten,

13.8 Dacheinschnitte.“

f) Nummer 14 wird wie folgt geändert:

aa) Die Nummern 14.2 und 14.3 erhalten folgende Fassung:

„14.2 Zapfsäulen sowie Tankautomaten genehmigter Tankstellen und Erdgasbetankungsgeräte,

14.3 Ladestationen, Ladesäulen und Ladegeräte für Elektrofahrzeuge einschließlich der technischen Nebenanlagen und die damit verbundene Änderung der Nutzung,“.

bb) Am Ende der Nummer 14.13 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt.

cc) Es wird die folgende Nummer 14.14 angefügt:

„14.14 nicht betretbare Verkaufsstände zur Selbstbedienung, wenn der Brutto-Rauminhalt nicht mehr als 10 m³ beträgt.“

e) Nummer 13 wird wie folgt geändert:

aa) Nummer 13.5 erhält folgende Fassung:

„13.5 **Austausch von** Dacheindeckungen ohne Änderungen der bisherigen äußeren Abmessungen,“.

bb) In Nummer 13.6 werden **die Worte „Wärmeschutzes oder der Energieeinsparung“ durch die Worte „Wärmeschutzes, der Energieeinsparung oder der Energieerzeugung in oder auf Dächern“** sowie am Ende der Punkt durch ein Komma ersetzt.

cc) *unverändert*

f) *unverändert*

*Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816*

Artikel 2

Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes

In § 48 Abs. 3 des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 322), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 52), wird die Angabe „§ 19 Abs. 1 Sätze 2 bis 4“ durch die Angabe „§ 19 Abs. 3“ ersetzt.

Artikel 3
Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung in Kraft.

*Empfehlungen des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr,
Bauen und Digitalisierung*

Artikel 2

Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes

unverändert

Artikel 3
Inkrafttreten

unverändert

Schriftlicher Bericht

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Beschlussempfehlung des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung
- Drs. 19/7503

Berichterstattung: Abg. Christian Frölich (CDU)

Der Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung empfiehlt dem Landtag in der Drucksache 19/7503, den Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen in der Drs. 19/6816, der am 26. März 2025 in erster Beratung vom Landtag behandelt wurde, mit den aus der Anlage zu Drucksache 19/7503 ersichtlichen Änderungen anzunehmen. Diese Beschlussempfehlung kam im federführenden Ausschuss mit den Stimmen der Ausschussmitglieder der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen gegen die Stimme des Ausschussmitglieds der Fraktion der AfD sowie bei Stimmenthaltung der Ausschussmitglieder der Fraktion der CDU zustande. Bei der vorherigen Mitberatung im Ausschuss für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hatten sich die Ausschussmitglieder der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen ebenfalls für die Annahme des Gesetzentwurfs mit Änderungen ausgesprochen, die Ausschussmitglieder der Fraktion der CDU hatten dagegen gestimmt, und das Ausschussmitglied der Fraktion der AfD hatte sich der Stimme enthalten. Der ebenfalls mitberatende Ausschuss für Rechts- und Verfassungsfragen stimmte am Ende der Ausschussberatungen wie der federführende Ausschuss ab. Seitens der Fraktion der CDU wurde im federführenden Ausschuss angekündigt, zur zweiten Beratung des Gesetzentwurfs im Landtag noch einen Änderungsantrag einbringen zu wollen.

Der Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen in der Drs. 19/6816 wurde im Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung gemeinsam mit dem Antrag derselben Fraktionen in der Drs. 19/6818 und dem Antrag der Fraktion der CDU in der Drs. 19/6806 beraten. Da der Antrag der die Landesregierung tragenden Fraktionen im Sinne des § 31 Abs. 1 Satz 2 der Geschäftsordnung des Niedersächsischen Landtages (GO LT) der Sache nach zu dem Gesetzentwurf gehört, enthält die Drs. 19/7503 je eine Beschlussempfehlung des Ausschusses sowohl zu dem Gesetzentwurf als auch zu dem Antrag. Die Beschlussempfehlung des Ausschusses zu dem Antrag der Fraktion der CDU findet sich gesondert in der Drs. 19/7504. Der Ausschuss empfiehlt, den Antrag der die Landesregierung tragenden Fraktionen unverändert anzunehmen und den Antrag der Fraktion der CDU abzulehnen.

Der federführende Ausschuss hat sowohl zu dem Gesetzentwurf als auch zu beiden Anträgen eine Anhörung durchgeführt. Dabei wurde u. a. die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände angehört.

Den Ausschussempfehlungen zu den einzelnen Vorschriften liegen folgende Erwägungen zugrunde:

Zur Überschrift des Gesetzes:

Nach Artikel 35 Abs. 1 UAbs. 3 Satz 1 der Richtlinie (EU) 2024/1275 und Artikel 5 Abs. 1 UAbs. 4 Satz 1 der Richtlinie (EU) 2023/2413 ist bei Erlass der Vorschriften, die der Umsetzung der jeweiligen Richtlinie dienen, in diesen Vorschriften selbst oder durch einen Hinweis bei der amtlichen Veröffentlichung auf die jeweilige Richtlinie Bezug zu nehmen. In Niedersachsen geschieht dies üblicherweise durch eine entsprechende Fußnote zu der Überschrift des (Mantel-)Gesetzes, das die betreffenden Vorschriften enthält.

Zu Artikel 1 (Änderung der Niedersächsischen Bauordnung):**Zum einleitenden Änderungsbefehl:**

Die Angabe der Fundstelle der letzten Änderung des Gesetzes ist redaktionell zu berichtigen.

Zu Nummer 1 (§ 1 Abs. 2):**Zu Buchstabe c (Nummer 5 und 6):**

Zu der im Gesetzentwurf vorgesehenen **neuen Nummer 5** des § 1 Abs. 2 wurde seitens der Fraktion der SPD ausgeführt, dass mit der Regelung vor allem sogenannte Traditionsschiffe erfasst werden sollten. Diese würden oftmals (auch) als „Restaurant-“ oder „Museumsschiff“ genutzt und sollten im Interesse der Betreiber, bei denen es sich zumeist um kleinere Vereine o. ä. handle, von den Anforderungen des öffentlichen Baurechts befreit werden, insbesondere hinsichtlich des Brandschutzes und der erforderlichen Rettungswege. Mit dem Erfordernis, dass das Schiff (noch) „als solches zugelassen“ sein müsse, solle erreicht werden, dass anstelle der bauordnungsrechtlichen Anforderungen zumindest die „schiffszulassungsrechtlichen“ Sicherheitsanforderungen gelten. Auf diese Weise solle die sichere Benutzbarkeit des Schiffes durch die Besucherinnen und Besucher gewährleistet werden.

Der Gesetzgebungs- und Beratungsdienst (GBD) hatte umfangreich auf mögliche rechtliche Schwierigkeiten hingewiesen. So sei schon unklar, was mit dem Begriff „Schiff“ - etwa in Abgrenzung zu einem „Boot“ oder anderen schwimmenden Anlagen - und der Formulierung „als solche zugelassen“ gemeint sei. Zu berücksichtigen sei aber in jedem Fall, dass die „Zulassung als Schiff“ grundsätzlich nur die Nutzung des Schiffes als Schiff, nicht aber die Nutzung zu anderen Zwecken, wie etwa als Restaurant oder Museum, erfasse, sodass zweifelhaft sei, ob die schiffsrechtlichen Zulassungsregelungen eine hinreichende Gewähr für die sichere Benutzbarkeit des Schiffes durch eine im Zweifel größere Zahl von Besucherinnen und Besuchern im Rahmen der Nutzungsänderung böten. Diese Frage sei zwar letztlich rechtspolitisch zu beantworten. Wenn nicht klar sei, welche Rechtsvorschriften der „Zulassung als Schiff“ zugrunde lägen, sei jedoch auch eine fachliche Bewertung schwierig. Hinzu komme, dass nach Auskunft des Fachministeriums nur Fälle gemeint seien, in denen das Schiff zwar „ortsfest benutzt“ werde, aber „jederzeit ablegen könne“, also weiterhin fahrbereit sei. Nach bisheriger Rechtslage würden Schiffe, Boote und andere schwimmende Anlagen in der Rechtsprechung zwar unter bestimmten Voraussetzungen als bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 13, 2. Fall behandelt, also als „Anlagen, die dazu bestimmt sind, vorwiegend ortsfest benutzt zu werden“ (vgl. z. B. - allerdings zum jeweiligen Landesrecht - OVG Schleswig-Holstein, Beschluss vom 28.06.2021 - 1 MB 8/21 -, bei juris Rn. 14 ff.; OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 15.07.2015 - 3 L 62/10 -, bei juris Rn. 47; OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 10.07.2018 - OVG 2 S 13.18 -, bei juris Rn. 5; Mann, in: Große-Suchsdorf, NBauO, Kommentar, 10. Aufl. 2020, § 2 Rn. 24, jeweils m. w. N.). Diese Voraussetzungen würden bei Schiffen, die „jederzeit ablegen könnten“, einerseits wohl in der Regel nicht erfüllt, sodass fraglich sei, ob es überhaupt erforderlich sei, diese Art von Schiffen ausdrücklich vom Geltungsbereich des Gesetzes auszunehmen. Andererseits würden mit der vorgesehenen Regelung „Schiffe“, die nicht (mehr) „als solche zugelassen“ seien, nicht ausdrücklich vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgeschlossen, sodass sich das Problem, das mit dem Gesetzentwurf gelöst werden solle, für derartige Anlagen weiterhin stelle, also im Einzelfall zu entscheiden sei, ob es sich um eine bauliche Anlage im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 13, 2. Fall handle oder nicht. Ferner wies der GBD darauf hin, dass andere Landesbauordnungen zwar ähnliche Regelungen wie die hier vorgesehene enthielten (so z. B. § 1 Abs. 2 Nr. 7 der Hamburgischen Bauordnung [HBauO], § 1 Abs. 2 Nr. 7 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein und § 1 Abs. 2 Nr. 5 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern). Diese seien

jedoch zumeist anders ausgestaltet. Zudem bestimme z. B. § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 6 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz gerade umgekehrt, unter welchen Voraussetzungen „Schiffe und sonstige schwimmfähige Anlagen“ als bauliche Anlagen im Sinne des Gesetzes gelten, nämlich dann, wenn sie „ortsfest benutzt werden und dem Wohnen oder gewerblichen, sportlichen oder ähnlichen Zwecken dienen“. Dies seien genau die Fälle, die hier erfasst werden sollten, für die die vorgesehene Regelung aber die gegenteilige Rechtsfolge enthalte, nämlich, dass gerade dann das Bauordnungsrecht nicht anzuwenden sein solle. Außerdem wies der GBD darauf hin, dass der Ausschluss vom Geltungsbereich der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) die betreffenden Anlagen („Schiffe“) nur von der Anwendung des Bauordnungsrechts befreien würde. Ob das „Schiff“ nicht gleichwohl ein „Vorhaben“ nach § 29 des Baugesetzbuchs (BauGB), also im Sinne des städtebaulichen Planungsrechts sein könne, sei damit nicht gesagt. Wenn das „Schiff“ eine gebäudegleiche Wirkung habe, dürfte es sich vielmehr um ein „Vorhaben“ in diesem Sinne handeln, sodass es zwar nicht den Anforderungen nach der NBauO, jedoch den Anforderungen des städtebaulichen Planungsrechts (§§ 30 ff. BauGB) genügen müsse; daran könne der Landesgesetzgeber in keinem Fall etwas ändern.

Ungeachtet all dessen frage sich, so der GBD weiter, ob es einer Regelung der im Gesetzentwurf vorgesehenen Art überhaupt bedürfe, wenn das verfolgte Ziel in erster Linie darin bestehe, an „Schiffe“ der gemeinten Art geringere materielle Anforderungen zu stellen als an vergleichbare Gebäude. Denn wenn ein „Schiff“ (oder eine andere schwimmende Anlage) nicht mehr (nur) als „Schiff“, sondern (überwiegend) ortsfest (auch) als Gaststätte, Hotel, Museum, „Eventlocation“ o. ä. genutzt werden solle, dürfte dies - ohne die im Gesetzentwurf vorgesehene Regelung - dazu führen, dass aus der Anlage (auch) eine bauliche Anlage im o. g. Sinne werde und die Änderung der Nutzung eine Baumaßnahme nach § 2 Abs. 13 in Gestalt einer Nutzungsänderung sei. Diese bedürfe nach § 59 Abs. 1 zwar einer Baugenehmigung, weil sie nach § 60 Abs. 2 Nr. 1 nicht verfahrensfrei ist. Bei der Erteilung der Baugenehmigung seien dann jedoch nach § 66 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 auf Antrag zwingend Abweichungen zuzulassen, die sich im jeweiligen Einzelfall aus den besonderen baulichen Gegebenheiten des „Schiffes“ und der vorgesehenen Zahl der Nutzerinnen und Nutzer ergeben könnten. Erforderlich wäre nur, dass die Voraussetzungen nach § 66 Abs. 1 Satz 1 vorliegen, also insbesondere die Mindestvoraussetzungen an die Sicherheit nach § 3 Abs. 1 erfüllt würden. Daher sei zu erwägen, ob dem mit dem Gesetzentwurf verfolgten Anliegen, für „Traditionsschiffe“ u. ä. nicht alle Anforderungen des Bauordnungsrechts gelten zu lassen, im Ergebnis nicht bereits durch das geltende Recht entsprochen werden könne, sodass die im Gesetzentwurf vorgesehene Regelung entfallen könne.

Das Fachministerium hat sich der Einschätzung des GBD vollumfänglich angeschlossen. Der Ausschuss sieht gleichwohl keine Veranlassung, insoweit eine Änderung des Gesetzentwurfs zu empfehlen und spricht sich einstimmig dafür aus, den Gesetzentwurf insoweit unverändert zu lassen.

Zu Nummer 2 (§ 2):

Zu Buchstabe 0/a (Absatz 6 Sätze 3 und 4 - neu -) und Buchstabe a Doppelbuchst. aa (Absatz 7 Satz 4 - neu -):

Gegenstand der Regelung sollen Gebäude sein, die wie folgt aufgebaut sind:

- als Erdgeschoss ein Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 7 Satz 1,
- darüber ein Geschoss, das wegen § 2 Abs. 7 Satz 4 oberstes Geschoss, aber wegen § 2 Abs. 7 Satz 2 kein Vollgeschoss ist,
- darüber ein Hohlraum zwischen oberster Decke und Dachhaut („Spitzboden“), der eigentlich oberstes Geschoss wäre, wegen § 2 Abs. 7 Satz 4 aber nicht als solches gilt (mit der Folge, dass das darunterliegende Geschoss oberstes Geschoss ist).

Geregelt werden soll der Fall, dass der Hohlraum im Sinne des § 2 Abs. 7 Satz 4 durch die Errichtung von Dachgauben so umgebaut wird, dass die Anforderungen an einen Aufenthaltsraum nach § 43 künftig erfüllt werden können (und der Hohlraum danach auch als Aufenthaltsraum genutzt werden soll). Dies hätte ohne die vorgesehene Regelung zur Folge, dass

- der Hohlraum nicht mehr unter § 2 Abs. 7 Satz 4 fällt und oberstes Geschoss wird und

- das darunterliegende Geschoss nicht mehr oberstes Geschoss ist, deshalb nicht mehr unter § 2 Abs. 7 Satz 2 fällt und bei Vorliegen der Voraussetzungen des Satzes 1 zum Vollgeschoss wird.

Ferner könnte der umgebaute Hohlraum selbst ein Vollgeschoss sein, nämlich dann, wenn die Voraussetzungen des § 2 Abs. 7 Satz 1 vorliegen (was der Fall ist, wenn die lichte Höhe die Anforderungen nach § 43 Abs. 2 Satz 1 erfüllt; vgl. dazu Spannowsky, in: Spannowsky/Otto, BeckOK Bauordnungsrecht Niedersachsen, 33. Edition, Stand: 01.02.2015, § 2 Rn. 79 f.) und die Voraussetzungen des - nun auf den umgebauten Hohlraum als oberstes Geschoss anzuwendenden § 2 Abs. 7 Satz 2 - nicht vorliegen.

Das Gebäude hätte dann also unter Umständen zwei oder drei Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 7 und damit auch im Sinne des § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BaunVO). Dies wäre dann problematisch, wenn das betreffende Gebäude im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt und dieser als Maß der baulichen Nutzung höchstens ein Vollgeschoss festsetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 20 Abs. 1 BaunVO). Denn dann würde das Bauvorhaben gegen städtebauliches Planungsrecht und damit gegen das öffentliche Baurecht (§ 2 Abs. 17) verstoßen.

Ziel der Regelung soll es sein, dass nach dem Ausbau des Hohlraums weder dieses Geschoss noch das darunterliegende Geschoss Vollgeschosse sind, sodass im Sinne des städtebaulichen Planungsrechts weiterhin nur ein Vollgeschoss vorliegt (obwohl de facto zwei oder drei Geschosse vorhanden sind).

An der Entwurfsregelung ist problematisch, dass der verwendete Begriff „oberstes Geschoss, das ein Dachgeschoss ist“, unklar ist. Denn zum einen dürfte der in der NBauO bisher nur in § 60 Abs. 2 Nr. 2 und § 62 Abs. 1 a Satz 2 verwendete Begriff „Dachgeschoss“ so zu verstehen sein, dass damit stets das „oberste Geschoss“ im Sinne des § 2 Abs. 7 gemeint ist, beide Begriffe also inhaltlich identisch sind (ebenso Spannowsky, in: Spannowsky/Otto, BeckOK Bauordnungsrecht Niedersachsen, 33. Edition, Stand: 01.02.2015, § 2 Rn. 66). Andernfalls wäre auch fraglich, wie sich der Begriff „Dachgeschoss“ zu dem Begriff „oberstes Geschoss im Dachraum“ nach § 43 Abs. 2 Satz 1 verhalten soll. Zum anderen kann der Hohlraum nach § 2 Abs. 7 Satz 4, der Gegenstand der Regelung sein soll, kein oberstes Geschoss sein, weil § 2 Abs. 7 Satz 4 gerade regelt, dass der Hohlraum nicht als oberstes Geschoss gilt. Angesichts dieser begrifflichen Unklarheiten empfiehlt der Ausschuss, hier nicht auch den Begriff „Dachgeschoss“, sondern lediglich die schon bisher in § 2 Abs. 7 genutzten Begriffe zu verwenden.

Außerdem wird für die Bestimmung der Begriffe „oberstes Geschoss“, „Vollgeschoss“ und „Dachgeschoss“ als solche bisher nicht auf die Art der Nutzung der Räume in den jeweiligen Geschossen abgestellt. Daher soll hier auch künftig nicht darauf abgestellt werden, ob die Räume nach einer Nutzungsänderung als Aufenthaltsräume genutzt (also umgenutzt) werden, sondern ob sie so umgebaut werden, dass sie künftig als Aufenthaltsräume genutzt werden könnten (vgl. auch die bisherige Fassung des Satzes 4: „Aufenthaltsräume ... nicht möglich“).

Im Übrigen berührt der Umbau eines Hohlraums im Sinne des § 2 Abs. 7 Satz 4 in der im Gesetzentwurf angesprochenen Art nicht nur die Frage, ob ein „Vollgeschoss“ im Sinne der BaunVO, also im Sinne des städtebaulichen Planungsrechts vorliegt. Denn ein derartiger Umbau führt bauordnungsrechtlich dazu, dass der umgebaute Hohlraum, der bisher nicht als oberstes Geschoss galt, nach dem Umbau das oberste Geschoss wird mit der Folge, dass das bisherige oberste Geschoss nicht mehr oberstes Geschoss ist. Wird der umgebaute Hohlraum zudem künftig als Aufenthaltsraum genutzt (was in der Regel der Zweck des Umbaus sein dürfte), ändert sich infolgedessen unter Umständen auch die Gebäudeklasse nach § 2 Abs. 3. Deswegen empfiehlt der Ausschuss, den bisherigen Satz 4 des § 2 Abs. 7 nach Absatz 6 zu verlagern und dann dort mit allgemeiner Gültigkeit für das niedersächsische Bauordnungsrecht zu regeln, unter welchen Voraussetzungen ein Hohlraum der betreffenden Art ein oberstes Geschoss ist. Dabei soll dann auch das bisher etwas unklar geregelte Verhältnis zwischen § 2 Abs. 7 Satz 4 und § 43 Abs. 2 Satz 1 (vgl. Fricke, in: Spannowsky/Otto, BeckOK Bauordnungsrecht Niedersachsen, 33. Edition, Stand: 01.02.2015, § 43 NBauO Rn. 9, m. w. N.) geklärt werden, indem die erforderliche lichte Höhe, die der Hohlraum haben muss, damit in ihm im Sinne der bisherigen Fassung des § 2 Abs. 7 Satz 4 „Aufenthaltsräume möglich“ sind, unmittelbar an dieser Stelle geregelt wird; in der Folge soll die Anordnung der entsprechenden Geltung des § 2 Abs. 7 Satz 4 in § 43 Abs. 2 Satz 2 gestrichen werden.

Die unter dem neuen **Buchstaben 0/a** und der neuen Nummer 2/1 des Entwurfs empfohlenen Änderungen des § 2 Abs. 6 und des § 43 Abs. 2 Satz 2 sollen dem Rechnung tragen.

Um das unmittelbare Regelungsziel des Gesetzentwurfs zu erreichen, genügt es dann in der Folge, in einem neuen Satz 4 des § 2 Abs. 7 zu regeln, dass der umgebaute Hohlraum, obwohl er nach dem Umbau bauordnungsrechtlich das oberste Geschoss wird, - nur - im Sinne der Bestimmung des Begriffs „Vollgeschoss“ nicht als oberstes Geschoss gilt und auch kein Vollgeschoss wird. Dem entspricht die Empfehlung des Ausschusses zu **Buchstabe a Doppelbuchst. aa**.

Der Ausschuss hat insoweit auch die Frage erörtert, wie gewährleistet werden kann, dass ein umgebauter Hohlraum („Spitzboden“) in seinen Abmessungen so begrenzt ist, dass keine unzumutbaren Wirkungen auf die Nachbarschaft entstehen. So wird auch in der Entwurfsbegründung (s. 9) ausgeführt, es solle (nur) „eine geringfügige Änderung der äußeren Abmessungen ... in Kauf genommen“ werden.

Dieses Ziel soll zum einen dadurch erreicht werden, dass nur Umbauten privilegiert werden, die durch die Errichtung von Dachgauben erfolgen. Andere Gestaltungen, etwa durch auskragende Bauteile, sollen hingegen nicht privilegiert werden. Insoweit bestand Einvernehmen im Ausschuss.

Zum anderen empfiehlt der Ausschuss mehrheitlich eine der Regelung in § 2 Abs. 7 Satz 2 entsprechende Begrenzung anhand der Fläche, über der eine bestimmte lichte Höhe erreicht wird, nämlich dahin gehend, dass ein umgebauter Hohlraum oberstes Geschoss im Sinne des § 2 Abs. 7 und Vollgeschoss wird, also nicht mehr von der Privilegierung profitiert, wenn er über mehr als zwei Dritteln der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr erreicht. Diese Art der Begrenzung wird allerdings von der Fraktion der CDU als ineffektiv angesehen, weil die maßgebende Fläche bei „Spitzböden“ praktisch nie erreicht werde, sodass die Begrenzung im Ergebnis leerlaufen werde. Stattdessen spricht sich die Fraktion der CDU dafür aus, die Dachflächen, auf denen Dachgauben errichtet werden dürfen, um von der Privilegierung zu profitieren, zu begrenzen. In Ermangelung eines bestimmten Regelungsvorschlages dazu konnte der Ausschuss darüber indes nicht abstimmen. Seitens der Fraktion der CDU wurde insoweit aber ein Änderungsantrag zur zweiten Beratung des Gesetzentwurfs im Landtag angekündigt. Der vom Ausschuss empfohlenen Regelung haben die Ausschussmitglieder der die Landesregierung tragenden Fraktionen zugestimmt, die Ausschussmitglieder der anderen Fraktionen haben sich insoweit der Stimme enthalten.

Welche weiteren Folgen sich aus dem Umstand ergeben, dass im bauordnungsrechtlichen Sinne künftig der umgebaute Hohlraum oberstes Geschoss ist und folglich das bisherige oberste Geschoss nicht mehr oberstes Geschoss ist, ist im Einzelnen unklar. So ist etwa fraglich, ob Räume und Bauteile in dem bisherigen obersten Geschoss weiterhin von Privilegierungen für Räume und Bauteile in einem obersten Geschoss (so z. B. § 5 Abs. 2 Nr. 1 oder § 14 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur NBauO) profitieren sollen der nicht und ob dies gegebenenfalls nur für im Zeitpunkt des Umbaus bereits vorhandene Räume und Bauteile gelten soll oder auch für künftig hinzukommende. Diese Fragen stellen sich allerdings ohnehin und unabhängig von dem Regelungsziel des vorliegenden Gesetzentwurfs und können hier - auch aus Sicht des Fachministeriums - nicht kurzfristig geklärt werden, müssen also für das jetzige Gesetzgebungsverfahren offen bleiben.

Darüber hinaus hat der GBD noch auf weitere, rechtlich möglicherweise problematische Punkte hingewiesen:

Die in § 2 Abs. 7 vorgenommene Definition des Begriffs „Vollgeschoss“ habe zumindest heute nur noch den Sinn, den entsprechenden Vorbehalt zugunsten des Landesrechts in § 20 Abs. 1 BauNVO auszufüllen. Die Regelung in § 2 Abs. 7 sei mithin keine Regelung auf dem Gebiet des Bauordnungsrechts (mehr), sondern (heute nur noch) eine Regelung auf dem Gebiet des städtebaulichen Planungsrechts, die der Bund ohne Weiteres durch eine eigene Definition des Begriffs „Vollgeschoss“ ersetzen könne. Aus Sicht des städtebaulichen Planungsrechts sei es aber unerheblich, ob ein Gebäude seine äußere Gestalt durch einen Umbau eines bestehenden Gebäudes oder durch einen Neubau gleicher Gestalt erhalten habe; maßgeblich sei insoweit allein, ob sich aus der Gestalt eines Gebäudes möglicherweise Konflikte mit der Nutzung anderer Grundstücke ergäben, die gegebenenfalls planerisch zu bewältigen wären (vgl. § 1 BauGB, § 15 BauNVO). So gesehen sei fraglich, ob die

planungsrechtliche Privilegierung von Umbauten gegenüber Neubauten gleicher Gestalt mit dem Sinn und Zweck des städtebaulichen Planungsrechts vereinbar sei.

Aus den vorstehenden Erwägungen könne sich außerdem ein Gleichbehandlungsproblem ergeben. Denn bestehende Gebäude, die umgebaut würden, würden im Vergleich zu Neubauten, die von Anfang an dieselbe Gestalt hätten wie ein entsprechend umgebautes Bestandsgebäude, ungleich behandelt. Zur Rechtfertigung dieser Ungleichbehandlung bedürfe es nach dem allgemeinen Gleichheitssatz des Artikels 3 Abs. 1 des Grundgesetzes (GG) eines hinreichenden sachlichen Grundes. Worin dieser bestehen könne, sei für ihn, den GBD, nicht recht ersichtlich. Allenfalls könne man erwägen, die Förderung von Umbauten zur Vermeidung von Neubauten sowie die Erleichterung der Schaffung von Wohnraum als Rechtfertigungsgrund anzunehmen. Ob dies rechtlich tragfähig wäre, sei nach seiner Einschätzung aber nicht sicher.

Außerdem dürfte die dargelegte Ungleichbehandlung, so der GBD weiter, das Risiko von Umgehungspraktiken eröffnen. Denn es wäre jedem Bauherrn unbenommen, zunächst ein Gebäude mit einem Hohlraum im Sinne des bisherigen § 2 Abs. 7 Satz 4 zu errichten, das also nur ein Vollgeschoss hat, und dann - gegebenenfalls auch nur kurze Zeit später - einen Umbau der hier geregelten Art vorzunehmen.

Der Ausschuss sieht insoweit allerdings keinen weiteren Änderungsbedarf. Seitens der die Landesregierung tragenden Fraktionen sei es vorrangiges Ziel der neuen gesetzlichen Regelung, die Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen. Dieses Ziel werde mit der vom Ausschuss empfohlenen Regelung auch erreicht. Insoweit möglicherweise bestehende rechtliche Risiken sollten in Kauf genommen werden.

Zu Buchstabe a Doppelbuchst. bb (Absatz 7 Satz 5 - neu -):

Die Regelung soll keine bloße Übergangsregelung bis zu einer eigenen Regelung des Begriffs „Vollgeschoss“ durch den Bund sein, sondern ein anderes Problem bewältigen: Es ist allgemein anerkannt, dass nach städtebaulichem Planungsrecht für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (B-Plans) nach § 30 Abs. 1 BauGB die Fassung der BauNVO zugrunde zu legen ist, die im Zeitpunkt der Beschlussfassung der Gemeinde über den B-Plan galt, spätere Änderungen der BauNVO sich also nicht mehr auf die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Geltungsbereich des betreffenden B-Plans auswirken (so etwa Bundesverwaltungsgericht [BVerwG], Urteil vom 27.02.1992 - 4 C 43/87 -, BVerwGE 90, 57, bei juris Rn. 34, m. w. N.; Fickert/Fieseler, BauNVO, Kommentar, 14. Aufl. 2023, § 20 Rn. 3). In einem B-Plan kann nach § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt werden. Was unter dem Begriff „Vollgeschoss“ im Sinne der BauNVO zu verstehen ist, wird aber nicht in der BauNVO selbst geregelt. Vielmehr verweist § 20 Abs. 1 BauNVO - und zwar, soweit ersichtlich, in allen seit 1962 geltenden Fassungen - insoweit auf das Landesrecht. Umstritten ist dabei, ob sich der Begriff des „Vollgeschosses“ im Sinne des städtebaulichen Planungsrechts auf diesem Weg nach dem Landesrecht in der Fassung bestimmt, die zum Zeitpunkt der Prüfung der Zulässigkeit des Bauvorhabens jeweils gilt, oder ob das Landesrecht - wie die BauNVO - in der Fassung anzuwenden ist, die zum Zeitpunkt des Beschlusses des B-Plans galt, also ob § 20 Abs. 1 BauNVO „statisch“ oder „dynamisch“ auf das jeweilige Landesrecht verweist. Höchststrichterlich ist diese Frage bisher nicht entschieden worden, und eine eindeutig überwiegende Meinung in der obergerichtlichen Rechtsprechung sowie in der rechtswissenschaftlichen Lehre ist nicht festzustellen (vgl. nur z. B. einerseits Fickert/Fieseler, a. a. O., § 20 Rn. 2 ff., andererseits Schilder, in: Bönker/Bischopink, BauNVO, Kommentar, 3. Aufl. 2024, § 20 BauNVO Rn. 8 ff., jeweils m. w. N. zum Streitstand in Rechtsprechung und Lehre). Das Fachministerium hat mitgeteilt, dass es, wie in der Entwurfsbegründung (S. 9) dargestellt, bisher davon ausgegangen sei, dass § 20 Abs. 1 BauNVO als „dynamische“ Verweisung zu verstehen sei mit der Folge, dass (auch) im Sinne des städtebaulichen Planungsrechts der Begriff des Vollgeschosses nach dem Landesrecht in der Fassung zu beurteilen sei, die im Zeitpunkt der Prüfung der Zulässigkeit des Bauvorhabens gilt, unabhängig davon, welche Fassung das diesbezügliche Landesrecht im Zeitpunkt des Beschlusses des B-Plans hatte. Dies solle auch für die neue Regelung in § 2 Abs. 7 Satz 5 des Entwurfs (nach der vom Ausschuss empfohlenen Fassung Satz 4; s. o.) gelten, sodass auch für Bauvorhaben im Geltungsbereich „alter“ B-Pläne die neue Bestimmung des Begriffs „Vollgeschoss“ gelte. Mit der Ent-

wurfsregelung solle dies klargestellt und zugleich deutlich gemacht werden, dass die landesrechtliche Begriffsbestimmung nur gilt, wenn auf das jeweilige Bauvorhaben eine Fassung der BauNVO anzuwenden ist, die auf das Landesrecht verweist, also nicht mehr, wenn nach der jeweils anzuwendenden Fassung der BauNVO der Begriff „Vollgeschoss“ in der BauNVO selbst bestimmt wird.

Die vom Ausschuss empfohlene Regelung soll dieses - doppelte - Regelungsziel umsetzen.

Der Ausschuss schließt sich damit der Auffassung an, nach der § 20 Abs. 1 BauNVO im o. g. Sinne als „dynamische“ Verweisung auf die im Zeitpunkt der Beurteilung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens geltende Fassung der landesrechtlichen Begriffsbestimmung zu verstehen ist.

Der GBD hat hier allerdings auf Folgendes hingewiesen:

Für die genannte Auffassung, der sich der Ausschuss anschließe, lasse sich einerseits möglicherweise anführen, dass die Gemeinde, die einen B-Plan beschlossen habe, Änderungen des Bauordnungsrechts, die Auswirkungen auf ihre Planung haben (z. B. eine Veränderung der zulässigen Grenzabstände), hinnehmen und den B-Plan anpassen müsse, wenn diese Änderungen zu unerwünschten Entwicklungen führten. So betrachtet könne fraglich sein, warum etwas anderes für eine landesrechtliche Bestimmung des Begriffs des Vollgeschosses gelten solle. Auch insoweit, so könne argumentiert werden, trage die Gemeinde das Risiko, dass sich die Begriffsbestimmung verändere und auf diese Weise ihre Planung in unerwünschter Weise unterlaufen werde.

Andererseits könne man darauf abstellen, dass die BauNVO unstreitig in der Fassung anzuwenden sei, die im Zeitpunkt des Beschlusses des B-Plans gegolten habe, spätere Änderungen der BauNVO also keinen Einfluss mehr auf einen bereits beschlossenen B-Plan und die Zulässigkeit von Bauvorhaben in seinem Geltungsbereich hätten. So wäre es nach Auffassung des BVerwG mit § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB, wonach die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen sind, und der dahinter stehenden Planungshoheit nach Artikel 28 Abs. 2 GG nicht vereinbar, „wenn der Verordnungsgeber durch Änderungen der BauNVO in bereits bestehende Bebauungspläne hineinwirken und den Gestaltungswillen der Gemeinde nachträglich unterlaufen könnte“ (BVerwG, Beschluss vom 22.10.2003 - 4 B 84.03 -, bei juris Rn. 4, m. w. N.). Wäre die Bestimmung des Begriffs „Vollgeschoss“ also bereits jetzt in der BauNVO selbst enthalten, wären spätere Änderungen nach dem Beschluss des B-Plans unbeachtlich. So betrachtet sei fraglich, warum zwar spätere Änderungen der BauNVO unbeachtlich sein sollen, spätere Änderungen des Landesrechts, auf das in der BauNVO verwiesen wird, hingegen schon.

Die zuletzt genannte Betrachtungsweise sei aus Sicht des GBD eher überzeugend. Jedenfalls lasse sich aber feststellen, dass die Geltung der nunmehr vorgesehenen Änderung der Begriffsbestimmung auch für Bauvorhaben im Geltungsbereich bereits beschlossener B-Pläne mit einem nicht unerheblichen rechtlichen Risiko behaftet sei, zumal zu der aufgeworfenen Frage bislang keine Entscheidung niedersächsischer Gerichte oder höchststrichterliche Rechtsprechung vorliege, worauf im Entwurf (S. 9) ebenfalls hingewiesen werde. Auch die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände hat sich in ihrer Stellungnahme bei der Anhörung wegen des aus ihrer Sicht damit verbundenen Eingriffs in die kommunale Planungshoheit gegen eine solche Regelungswirkung ausgesprochen.

Der Ausschuss hat diese Hinweise zur Kenntnis genommen, hält aber an der von ihm empfohlenen Regelung fest.

Zu Nummer 2/1 (§ 43 Abs. 2 Satz 2):

Hierzu wird auf die obigen Erläuterungen zu Nummer 2 Buchst. 0/a und Buchst. a Doppelbuchst. aa verwiesen.

Zu Nummer 3 (§ 47 Abs. 1 Satz 3):

Die empfohlene Formulierung soll den beabsichtigten Regelungsinhalt etwas präziser zum Ausdruck bringen. Inhaltliche Änderungen gegenüber dem Gesetzentwurf sind damit nicht verbunden.

Noch zu § 47 hat der Ausschuss auch erörtert, ob eine Regelung in das Gesetz aufgenommen werden soll, die dem zweiten Teil der Nummer 6 des Entschließungsantrages der Fraktion der CDU in Drs. 19/6806 entspricht (Entfall der Stellplatzpflicht bei Umbauten und Erweiterungen „kommunaler

Gebäude“). Seitens der die Landesregierung tragenden Fraktionen wurde dies aber letztlich mit der Begründung abgelehnt, dass es widersprüchlich sei, wenn die Fraktion der CDU einerseits die Beibehaltung der Stellplatzpflicht für Wohnungen fordere, um die Kommunen nicht übermäßig zu belasten, andererseits aber fordere, dass die Stellplatzpflicht zusätzlich auch noch für „kommunale Gebäude“ entfallen solle, was wiederum dazu führe, dass die Kommunen den Bedarf an Einstellplätzen anderweitig decken müssten. Außerdem hatten das Fachministerium und der GBD darauf hingewiesen, dass die Kommunen bereits nach geltendem Recht die Möglichkeit hätten, über eine örtliche Bauvorschrift nach § 84 Abs. 1 Nr. 2 („Stellplatzsatzung“) bestimmte Gebäude von der Pflicht zur Schaffung notwendiger Einstellplätze zu befreien. Eine zusätzliche gesetzliche Regelung sei daher nicht erforderlich. Dem hat sich der Ausschuss mit den Stimmen der Ausschussmitglieder der die Landesregierung tragenden Fraktionen mehrheitlich angeschlossen und empfiehlt insoweit, keine weitere Änderung des § 47 vorzunehmen. Seitens der Fraktion der CDU wurde dem entgegengehalten, es gebe offenbar ein Bedürfnis in der Praxis, zumal der Erlass einer entsprechenden „Stellplatzsatzung“ oftmals auf praktische Schwierigkeiten stoßen werde. Möglicherweise handele es sich aber auch nur um ein Problem der Kommunikation gegenüber den Kommunen.

Zu Nummer 4 (§ 48):

§ 48 Abs. 1 Satz 1 regelt bereits, dass für bauliche Anlagen stets Fahrradabstellanlagen zur Verfügung stehen müssen, die eine dem tatsächlichen Bedarf entsprechende Anzahl von Fahrrädern aufnehmen können. Nach Artikel 14 der Richtlinie (EU) 2024/1275 richtet sich die Anzahl der bereitzustellenden Fahrradabstellplätze hingegen grundsätzlich nicht nach dem tatsächlichen Bedarf, sondern bei Nichtwohngebäuden nach der „Nutzerkapazität“ (Artikel 14 Abs. 1 und 2 der Richtlinie) und bei Wohngebäuden nach der Anzahl der „Autoeinstellplätze“, über die das Gebäude „verfügt“ (Artikel 14 Abs. 4 UAbs. 1 der Richtlinie), wobei die Anzahl der bereitzustellenden Fahrradstellplätze aber unter bestimmten Bedingungen auch „angepasst“ werden kann (Artikel 14 Abs. 3 der Richtlinie für Nichtwohngebäude, Artikel 14 Abs. 4 UAbs. 4 für Wohngebäude). Der Gesetzentwurf soll mit dem vorgesehenen neuen Satz 2 des § 48 Abs. 1 (Buchstabe a des Entwurfs) dem Umstand Rechnung tragen, dass sich aus der Richtlinie möglicherweise eine Verpflichtung ergeben könnte, eine größere Anzahl von Fahrradstellplätzen bereitzustellen als ohnehin schon nach § 48 Abs. 1 Satz 1 zur Verfügung stehen müssen, also mehr als dem tatsächlichen Bedarf entspricht. Eine solche Verpflichtung würde indes gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit in Form des Übermaßverbots verstoßen (so zur Unzulässigkeit der Anordnung einer über den tatsächlichen Bedarf hinausgehenden Anzahl von Einstellplätzen durch eine örtliche Bauvorschrift nach § 84 Abs. 1 Nr. 2 Wiechert/Lenz, in: Große-Suchsdorf, NBauO, Kommentar, 10. Aufl. 2020, § 84 Rn. 18). Nach Auffassung des Ausschusses bietet die Richtlinie aber die Möglichkeit, durch die Inanspruchnahme der „Anpassungsklauseln“ in Artikel 14 Abs. 3 und Abs. 4 UAbs. 4 die Anzahl der nach der Richtlinie bereitzustellenden Fahrradstellplätze ebenfalls auf das dem im Einzelfall bestehenden tatsächlichen Bedarf entsprechende Maß zu begrenzen. Der Ausschuss sieht daher die bisherige Regelung in § 48 Abs. 1 Satz 1 bereits als ausreichend an, um die Richtlinie - einschließlich der dann in Anspruch genommenen „Anpassungsklauseln“ - umzusetzen. Deswegen wäre im Grunde keine zusätzliche Regelung in der NBauO mehr erforderlich. Um aber der eingangs zur Überschrift des (Mantel-)Gesetzes dargestellten unionsrechtlichen Verpflichtung zu genügen, ausdrücklich auf die Vorschriften hinzuweisen, durch die die Richtlinie umgesetzt wird, empfiehlt der Ausschuss, zusätzlich zu der Fußnote an der Überschrift des Mantelgesetzes hier einen ausdrücklichen Hinweis im Gesetz aufzunehmen.

Danach sollen die im Gesetzentwurf vorgesehenen **Buchstaben a bis c** gestrichen werden. Die im Gesetzentwurf unter **Buchstabe d** als neuer Satz 5 des Absatzes 1 vorgesehene Regelung soll in präzisierter Fassung als neuer Satz 4 des Absatzes 1 übernommen werden. Die Klarstellung, dass damit die Richtlinie ausreichend umgesetzt wird, soll in einem neuen Absatz 3 des § 48 getroffen werden (neuer **Buchstabe e** des Entwurfs).

Zu Nummer 5/1 (§ 63 Abs. 1 Satz 2):

Die Richtlinie (EU) 2018/2001 (sogenannte RED-II-Richtlinie) wurde inzwischen vier Mal geändert und zwei Mal berichtigt (vgl. die unverbindliche, im Amtsblatt der EU veröffentlichte konsolidierte Fassung vom 16.07.2024). Die Richtlinie wird in der NBauO zuerst in § 63 Abs. 1 Satz 2 genannt. Die dortige Fundstellenangabe soll aktualisiert werden. Die empfohlene Fassung der aktualisierten Fundstellenangabe schließt (wenngleich ohne diese ausdrücklich zu nennen) auch die Änderungen

der RED-II-Richtlinie durch die Richtlinie (EU) 2023/2413 (sogenannte RED-III-Richtlinie) ein, die nunmehr umgesetzt werden soll (anders als die RED-II-Richtlinie ist die RED-III-Richtlinie keine eigenständige Richtlinie, sondern ändert lediglich die RED-II-Richtlinie, was die Zitierung erschwert).

Durch die empfohlene Einführung der Kurzbezeichnung „Erneuerbare-Energien-Richtlinie“ kann die Zitierung der RED-II-Richtlinie in der aktuell geltenden Fassung, einschließlich der Änderungen durch die RED-III-Richtlinie, im Folgenden erheblich verkürzt und die Lesbarkeit der betreffenden Vorschriften so auch deutlich verbessert werden.

Außerdem werden die betreffenden Anlagen nach der Änderung der RED-II-Richtlinie durch die RED-III-Richtlinie nicht mehr als „Anlagen zur Produktion von Energie aus erneuerbaren Quellen“, sondern als „Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie“ bezeichnet (vgl. z. B. Artikel 16 Abs. 2 Satz 1 der RED-II-Richtlinie in der Fassung nach der RED-III-Richtlinie - im Folgenden: n. F. -). Diese Änderung der Bezeichnung soll hier nachvollzogen werden.

Ferner wird das Repowering der betreffenden Anlagen in Artikel 16 der RED-II-Richtlinie n. F. nicht mehr, wie noch in Artikel 16 Abs. 1 Satz 4 und Abs. 6 der RED-II-Richtlinie in ihrer ursprünglichen Fassung - im Folgenden: a. F. - gesondert geregelt. Artikel 16 Abs. 1 Satz 1 der RED-II-Richtlinie n. F. fasst vielmehr den Bau, das Repowering und den Betrieb der Anlagen in einer Regelung zusammen. Deshalb soll die bisherige Verweisung auf Artikel 16 Abs. 1 Satz 4 und Abs. 6 der RED-II-Richtlinie a. F. durch eine Verweisung auf Artikel 16 Abs. 1 Satz 1 der RED-II-Richtlinie n. F. ersetzt werden.

Im Übrigen dient § 63 Abs. 1 Satz 2 bisher dazu, nur für das Repowering mit dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren ein „zügiges Verfahren zur Genehmigungserteilung“ im Sinne des Artikel 16 Abs. 6 Satz 1 der RED-II-Richtlinie a. F. zur Verfügung zu stellen, weil jene Regelung ein solches Verfahren auch nur für das Repowering gefordert hatte. Eine entsprechende Regelung enthält die RED-II-Richtlinie n. F., soweit ersichtlich, nicht mehr ausdrücklich (Artikel 16 Abs. 6 der RED-II-Richtlinie n. F. hat einen anderen Inhalt). Der Ausschuss empfiehlt gleichwohl, das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren weiterhin nur für das Repowering durchzuführen.

Zu Nummer 6 (§ 67 Abs. 4 - neu -):

Der GBD hat darauf hingewiesen, dass die Umsetzung der RED-III-Richtlinie nicht innerhalb der in der Richtlinie vorgesehenen, für die Mitgliedstaaten verbindlichen Frist erfolgt. Grundsätzlich endet die Umsetzungsfrist nach Artikel 5 Abs. 1 UAbs. 1 der Richtlinie am 21.05.2025. Abweichend davon waren nach Artikel 5 Abs. 1 UAbs. 2 der RED-III-Richtlinie u. a. die hier maßgeblichen Artikel 16, 16 b und 16 d der RED-II-Richtlinie in der Fassung nach Artikel 1 Nr. 7 der RED-III-Richtlinie bis zum 01.07.2024 umzusetzen; diese Frist ist ebenfalls bereits abgelaufen.

Zu Satz 1:

Der GBD hat darauf hingewiesen, dass das Regelungskonzept, wonach jede Baugenehmigungsbehörde eine Anlaufstelle für die jeweils in ihrem Zuständigkeitsbereich liegende Baumaßnahme ist, also die Zuständigkeit als Anlaufstelle dadurch begründet wird, dass für das betreffende Verfahren im Einzelfall gerade eine Baugenehmigung erforderlich ist, wohl nicht demjenigen der zugrunde liegenden Richtlinie entspreche. Artikel 16 Abs. 3 der RED-II-Richtlinie n. F. gehe nicht von im jeweiligen Fachrecht angesiedelten Anlaufstellen, sondern vielmehr von einer einheitlichen (übergreifenden) Anlaufstelle aus. Das Fachministerium hat hierzu mitgeteilt, dass dies in Deutschland bislang nicht so gehandhabt werde und es an einer zentralen Regelung (des Bundes) hierzu fehle, sodass nur eine fachrechtsbezogene Regelung möglich sei. Auch im Bundesrecht erfolgt die Regelung der Anlaufstellen fachrechtsbezogen (siehe etwa § 10 Abs. 5 a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes). Der Ausschuss empfiehlt daher insoweit keine Änderungen.

Zu der empfohlenen Ersetzung der bisherigen Bezeichnung „Anlagen zur Produktion von Energie aus erneuerbaren Quellen“ durch den nunmehr in der RED-II-Richtlinie n. F. gebräuchlichen Begriff „Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie“ sowie zu der empfohlenen Kurzbezeichnung „Erneuerbare-Energien-Richtlinie“ siehe die Empfehlung und die Erläuterung zu der empfohlenen neuen Nummer 5/1 des Entwurfs (zu § 63 Abs. 1 Satz 2). Die im Entwurf vorgesehene Angabe „Artikel 16 ... der Richtlinie (EU) 2023/2413 ...“ ist jedenfalls falsch, denn die RED-III-Richtlinie enthält lediglich

Änderungen der RED-II-Richtlinie, sodass es sich auch nach den Änderungen der betreffenden Artikel der RED-II-Richtlinie durch die RED-III-Richtlinie um Artikel der RED-II-Richtlinie - also der Richtlinie (EU) 2018/2001 - handelt.

§ 69 Abs. 6 Satz 1 in der geltenden Fassung enthält eine Rechtsvorschrift im Sinne des § 71 a Abs. 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG) und des § 1 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über Einheitliche Ansprechpartner (NEAG), durch die angeordnet wird, dass das Verfahren gegebenenfalls über eine einheitliche Stelle abgewickelt wird. Der Entwurf sieht demgegenüber nur noch vor, dass das Verfahren auf Antrag „entsprechend“ den Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes „über einheitliche Stellen“ (also den §§ 71 a ff. VwVfG) abgewickelt wird. In der Entwurfsbegründung (S. 10) heißt es hingegen, auf eine Bezugnahme auf das VwVfG und das NEAG könne (gänzlich) verzichtet werden. Das Fachministerium hat hierzu auf Nachfrage mitgeteilt, dass nunmehr in den folgenden Sätzen 2 und 3 die Aufgaben der Anlaufstelle geregelt würden; einer Bezugnahme auf die §§ 71 a ff. VwVfG über die Abwicklung des Verfahrens bedürfe es darüber hinaus nicht (mehr). Der Ausschuss empfiehlt dementsprechend, die betreffende Formulierung im Gesetzentwurf zu streichen.

Das Regelungsziel - die Regelung einer einheitlichen Anlaufstelle für den Antragsteller - kommt zudem durch die in der Entwurfsfassung aufgenommene unmittelbare Benennung der Bauaufsichtsbehörde als diese Stelle sprachlich weniger deutlich als in der bisherigen Regelung zum Ausdruck. Ohne Hintergrundwissen könnte es zu dem (verkürzten) Verständnis kommen, dass das Baugenehmigungsverfahren über die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Stelle abgewickelt wird. Hier soll zur Verdeutlichung das Wort „einheitlich“ ergänzt werden.

Die übrigen Empfehlungen dienen lediglich der sprachlichen Präzisierung bzw. Berichtigung.

Zu Satz 3:

Die Empfehlungen haben nur sprachliche Gründe.

Zu den Sätzen 4 und 5 - neu -:

Die neuen Sätze 4 und 5 entsprechen § 69 Abs. 2 b Sätze 1 und 2 der Entwurfsfassung (Nummer 7 Buchst. a des Entwurfs). Sie enthalten ebenfalls Aufgaben der Anlaufstelle und sollen aus systematischen Gründen daher im Zusammenhang mit den Sätzen 2 und 3 geregelt werden. Da die Aufgaben der Sätze 2 und 3 sowie des neuen Satzes 4 auch bereits zum Zeitpunkt der Bauantragstellung bzw. im Vorfeld dieser und nicht erst im weiteren Genehmigungsverfahren greifen sollen, soll die Verortung an dieser Stelle im § 67 erfolgen. Der im Entwurf vorgesehene Absatz 2 b des § 69 kann dann entfallen (s. u.).

Im neuen Satz 4 bedarf es zudem der Einleitung des § 69 Abs. 2 b Satz 1 der Entwurfsfassung („Im Fall des § 67 Abs. 4“) aufgrund der Verlagerung nicht mehr. Die empfohlene Einfügung des Wortes „insbesondere“ dient der Klarstellung des Verhältnisses zu den vorstehenden Sätzen. Zur zeitlichen Vorgabe für die Erstellung einer Übersicht über die sonstigen Genehmigungs- oder Zulassungserfordernisse in der Entwurfsfassung („nach Feststellung des Eingangs der vollständigen Antragsunterlagen [...] innerhalb von einem Monat“) hat das Fachministerium mitgeteilt, dass es dieser nicht bedarf. Der Ausschuss empfiehlt daher die Streichung. Allerdings soll die Regelung zum Verfahrenshandbuch deutlicher im Sinne der Richtlinienvorgabe erfolgen. Zwar ist die Regelung der Entwurfsfassung vergleichbar derjenigen in der geltenden Fassung des § 69 Abs. 6 Satz 2. Die zugrunde liegende Unionsrechtsregelung (Artikel 16 Abs. 3 der RED-II-Richtlinie a. F., jetzt Artikel 16 Abs. 4 Satz 1 der RED-II-Richtlinie n. F.) verlangt aber ein online gestelltes (allgemeines) Verfahrenshandbuch für mögliche Projekte im betreffenden Anwendungsbereich und nicht ein Verfahrenshandbuch, das spezifisch auf den konkreten Fall für den einzelnen Antragsteller bezogen ist (vgl. hierzu auch § 69 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 MBO). Das soll durch die ausdrückliche Bezugnahme auf die Richtlinienregelung verdeutlicht werden. Im Übrigen kann die Regelung gestrafft werden.

Im neuen Satz 5 würden die im Gesetzentwurf verwendeten Worte „stellt sicher“ dem Wortlaut des Artikels 16 Abs. 3 Satz 5 der RED-II-Richtlinie n. F. entsprechen und die Richtlinie daher insoweit „1:1“ umsetzen. Das Fachministerium hat aber darauf hingewiesen, dass es der Baugenehmigungsbehörde als Anlaufstelle unmöglich sei, dieser Verpflichtung effektiv nachzukommen, weil sie gegenüber anderen Behörden keine Entscheidungsbefugnisse habe. Vielmehr könne sie nur - wie es auch

in § 58 Abs. 1 Satz 1 geregelt sei - auf die Einhaltung der Fristen „hinwirken“, also nur informell auf die anderen Behörden einwirken. Deshalb erscheint es auch dem Ausschuss sachlich richtiger, die Worte „stellt sicher“ durch die Worte „wirkt darauf hin“ zu ersetzen, wenngleich die Richtlinie damit möglicherweise nicht ganz richtig umgesetzt wird.

Zu Satz 6 neu:

Nach § 69 Abs. 6 in der bisher geltenden Fassung ist Antragstellerin oder Antragsteller im Verfahren nach der RED-II-Richtlinie a. F. stets die Bauherrin oder der Bauherr. Sie oder er ist bislang auch die Person, die die Durchführung des Verfahrens über eine einheitliche Stelle beantragen kann. Der Entwurf sieht demgegenüber vor, dass es künftig für die Durchführung des Verfahrens jeweils maßgeblich auf die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser ankommen soll und sie oder er auch die Verfahrensanträge nach den Sätzen 1 und 2 stellen können soll; die Bauherrin oder der Bauherr soll hingegen insoweit keine Rolle mehr spielen. Dies entspricht nach Auskunft des Fachministeriums der Praxis, in der im Verfahren nach der Bevollmächtigung durch die Bauherrin oder den Bauherrn nach § 67 Abs. 1 nur noch die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser mit der Bauaufsichtsbehörde in Kontakt trete. Dies solle hier entsprechend gelten. Dementsprechend dient der vom Ausschuss empfohlene neue Satz 6 der Klarstellung, dass die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser auch insoweit - entsprechend § 67 Abs. 1 - nur in Vertretung der Bauherrin oder des Bauherrn handeln können soll, es also (nur) rein formal weiterhin auf diese oder diesen ankommt.

Zu Nummer 7 (§ 69):

Zu Absatz 2 Satz 3 hat der Ausschuss erwogen, Nummer 9 des Antrages der Fraktion der CDU in Drs. 19/6806 Rechnung zu tragen. Der Antrag der Fraktion der CDU zielt insoweit darauf ab, die in § 69 Abs. 2 Satz 3 geregelte Fiktion, nach der der Bauantrag als zurückgenommen gilt, wenn er innerhalb einer bestimmten Frist nicht vervollständigt wird oder Mängel nicht beseitigt werden, zu streichen.

Der GBD hat aber zu bedenken gegeben, dass § 69 Abs. 2 bei einer bloßen Streichung des Satzes 3 eine „systematische Unwucht“ erhalte. Denn dann stünde die Möglichkeit, innerhalb der Vorprüfungsfrist nach Satz 1 gemäß Satz 2 Unterlagen wegen Unvollständigkeit oder sonstiger Mangelhaftigkeit des Antrages nachfordern zu können, beziehungslos neben der Möglichkeit, auch noch nach Ablauf der Vorprüfungsfrist gemäß Satz 4 weitere Unterlagen nachfordern zu können; beide Möglichkeiten hätten dann keine unmittelbaren Rechtsfolgen für die Antragstellerin oder den Antragsteller, wenn sie oder er der Nachforderung nicht nachkommen sollte, sodass sich die Frage nach dem Verhältnis der beiden Nachforderungsmöglichkeiten zueinander stellen würde bzw. warum Satz 4 noch neben Satz 2 erforderlich sein sollte. Denn nach der geltenden Fassung der Regelung sei - nur - die Nachforderung nach Satz 2 mit der „Sanktion“ der Rücknahmefiktion nach Satz 3 bewehrt: Einerseits obliege es der Bauaufsichtsbehörde nach den Sätzen 1 und 2, innerhalb von drei Wochen eine Vorprüfung vorzunehmen und erforderlichenfalls Unterlagen nachzufordern. Tue sie dies und komme die Antragstellerin oder der Antragsteller der Nachforderung nicht fristgerecht nach, unterliege sie oder er andererseits der Rücknahmefiktion. Diese wechselseitigen Obliegenheiten sollten der Verfahrensbeschleunigung dienen. Erfolge die Nachforderung hingegen erst nach Ablauf der Vorprüfungsfrist gemäß Satz 4, sei keine unmittelbare „Sanktion“ vorgesehen; es bestehe nur die Möglichkeit, dass der Antrag im Ergebnis abgelehnt werde, weil erforderliche Unterlagen fehlten. Sollte Satz 3 gestrichen werden, sei mithin zu erwägen, die Regelung in § 69 Abs. 2 insgesamt neu zu strukturieren, um sie in sich stimmig zu gestalten. Das Fachministerium teilt diese Einschätzung des GBD. Der Ausschuss sieht danach davon ab, eine Änderung des § 69 Abs. 2 im Sinne des Antrages der Fraktion der CDU zu empfehlen.

Zu Buchstabe a (Absätze 2 a und 2 b - neu -):

Die Anpassung des einleitenden Änderungsbefehls ist eine Folge der empfohlenen Verlagerung der Regelungen des Absatzes 2 b in § 67 Abs. 4 Sätze 4 und 5 (s. o.).

Zu Absatz 2 a:

Absatz 2 a soll zur besseren Verständlichkeit und aus systematischen Gründen umgestellt und teilweise in andere Regelungen verlagert werden.

In Satz 1 ist für bestimmte Fälle eine Bestätigung der Vollständigkeit nach der Vorprüfung nach Absatz 2 vorgesehen. Anstelle einer Bezugnahme auf Satz 2 für diese Fälle soll in Satz 1 zunächst ausdrücklich geregelt werden, für welche Fälle das gilt.

Außerdem doppelt sich die Einleitung des Satzes 1 mit der Formulierung in Satz 1 Nr. 1, wobei Begrifflichkeiten zudem uneinheitlich verwendet werden („beizufügenden Unterlagen“ oder „Bauvorlagen“). Die Einleitung soll daher ohne diese Doppelungen kürzer gefasst werden.

In Satz 1 Nr. 2 ist in der Entwurfsfassung unklar, ob der zweite Satzteil („oder die nachgeforderten Unterlagen vorgelegt“) sich auf die dem Bauantrag beizufügenden Bauvorlagen zur Behebung der Unvollständigkeit nach Absatz 2 Satz 2 oder (auch) auf nachgeforderte weitere Unterlagen nach Absatz 2 Satz 4 bezieht, für die in Satz 3 eine Regelung vorgesehen ist. Die empfohlene Formulierung stellt klar, dass nur die Aufforderung im Rahmen der Vorprüfung nach Absatz 2 Satz 2, nicht aber eine später im Verfahren erfolgende Aufforderung nach Absatz 2 Satz 4 gemeint ist.

Die in Satz 2 enthaltene Regelung zur Maßgeblichkeit des Bestätigungsdatums für den Beginn von Fristen und daran anknüpfend Satz 3 sollen bei der jeweiligen Fristenregelung in Absatz 6 bzw. in § 70 a Abs. 1 aufgenommen werden (siehe dazu auch unten die Erläuterung zu Absatz 6 sowie die empfohlene neue Nummer 7/1 zur Änderung des § 70 a Abs. 1).

Zu Absatz 2 b:

Wie zu Nummer 6 des Entwurfs (§ 67 Abs. 4 - neu -) empfohlen, sollen die an dieser Stelle des Entwurfs für § 69 Abs. 2 b - neu - vorgesehenen Regelungen als neue Sätze 4 und 5 an § 67 Abs. 4 - neu - angefügt werden. In der Folge soll Absatz 2 b hier vollständig gestrichen werden.

Zu Buchstabe b (Absatz 6):

Zu Satz 1:

Durch die (Ketten-)Verweisungen und die Struktur mit mehreren Unterebenen ist die Regelung recht unübersichtlich. Zur besseren Verständlichkeit soll die Umklammerung aufgelöst werden, indem das Wort „dauern“ an den Anfang vorgezogen wird („Die zulässige Dauer ... beträgt ...“). Außerdem soll die Regelung zum Fristbeginn aus Absatz 2 a Satz 2 Nr. 1 des Entwurfs an dieser Stelle integriert werden.

Die Worte „mit Fristbeginn“ sollen entsprechend der empfohlenen Neustrukturierung durch die der Einleitung des Absatzes 2 a Satz 2 der Entwurfsfassung entsprechenden Worte „ab dem Datum der Bestätigung der Vollständigkeit des Bauantrags durch die Bauaufsichtsbehörde“ ersetzt werden, wobei gegenüber Absatz 2 a Satz 2 des Entwurfs das Wort „Antrags“ entsprechend Absatz 2 a Satz 1 durch das Wort „Bauantrags“ ersetzt werden soll, um den gesetzlichen Sprachgebrauch zu vereinheitlichen und etwaige Zweifelsfragen, welcher „Antrag“ hier gemeint sein soll, von vornherein zu vermeiden.

Im Übrigen soll die Zitierweise der Richtlinie angeglichen werden (siehe dazu oben).

Zu Nummer 3 hat der GBD darauf hingewiesen, dass Artikel 16 d Abs. 2 Satz 2 der RED-II-Richtlinie n. F. hinsichtlich der Solarenergieanlagen mit einer Nennleistung von bis zu 100 kW als Rechtsfolge bei Nichteinhaltung der Frist eine Pflicht zur Regelung einer Genehmigungsfiktion vorsieht, sofern die Kapazität nicht die bestehende Kapazität des Anschlusses an das Verteilernetz übersteigt. Auf Nachfrage hat das Fachministerium hierzu mitgeteilt, dass eine Umsetzung praktisch nicht sinnvoll erscheine, da dies die Frage aufwerfe, wie bei einer Fiktion die Überschreitung der Kapazität des Verteilernetzes als Schwelle geprüft werden könne.

Zum anderen hat der GBD darauf hingewiesen, dass die Richtlinie anstelle der im Entwurf verwendeten Worte „Nennleistung von mehr als 100 kWp“ die Worte „Kapazität von höchstens 100 kW“ verwendet. Auf Nachfrage hat das Fachministerium aber mitgeteilt, dass die Formulierung im Entwurf eine fachlich richtige Umsetzung der Richtlinie darstelle.

Der Ausschuss empfiehlt daher insoweit keine Änderung.

Zu Satz 2:

Es soll deutlicher werden, dass die Fristen des Satzes 1 Nr. 3 nicht verlängerbar sind. Zudem ist in der Entwurfsfassung nur schwer verständlich, wo sechs und wo drei Monate Verlängerung möglich sein sollen, und die Fallgruppen für drei Monate Verlängerung sind nur unvollständig wiedergegeben (nicht nur Anlagen mit einer Nennleistung von weniger als 150 kW, sondern alle Baumaßnahmen nach Satz 1 Nr. 1 Buchst. a außer Offshore und alle Baumaßnahmen nach Satz 1 Nr. 2 Buchst. a, siehe Artikel 16 a Abs. 2 Satz 3 und Artikel 16 b Abs. 2 UAbs. 2 Satz 3 der RED-II-Richtlinie n. F.). Da Satz 1 ohnehin kleinteilig strukturiert ist, kann präziser auf die jeweiligen Nummern und Buchstaben Bezug genommen werden. Die Regelung kann außerdem sprachlich gestrafft werden.

Zu Satz 3:

Es soll der Bezug zu Satz 2 und inhaltlich deutlicher werden, dass mit der Regelung die jeweilige Vorgabe des Unionsrechts „Die Mitgliedstaaten unterrichten den Projektträger in aller Klarheit über die außergewöhnlichen Umstände, die diese Verlängerung rechtfertigen“ umgesetzt werden soll.

Zu den Sätzen 5 und 6 - neu -:

Die Regelungen entsprechen inhaltlich teilweise Absatz 2 a Satz 3 der Entwurfsfassung und passen systematisch besser an diese Stelle. Soweit in der Entwurfsfassung vorgesehen ist, dass die Frist für das Baugenehmigungsverfahren neu beginnt, wenn die nach Absatz 2 Satz 4 nachgeforderten Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen sind, dürfte das nicht mit dem Unionsrecht vereinbar sein. Artikel 16 Abs. 2 Satz 2 der RED-II-Richtlinie n. F. sieht vor, dass das Datum, mit dem die Vollständigkeit des Antrags bestätigt wird, den Beginn des Genehmigungsverfahrens markiert. Für das Genehmigungsverfahren geben die Artikel 16 a ff. der RED-II-Richtlinie n. F. Maximalfristen vor, die nur bei Vorliegen außergewöhnlicher Umstände begrenzt verlängert werden dürfen. Ein Neubeginn der Fristen ist nicht ausdrücklich vorgesehen. Die in der Entwurfsfassung geregelte erste Variante eines Neubeginns der Frist knüpft an ein Handeln der Antragstellerin oder des Antragstellers an und dürfte daher mit dem Unionsrecht vereinbar sein (siehe dazu neuer Satz 6). Die zweite Variante der Entwurfsfassung hingegen betrifft die Nachforderung von Unterlagen durch die Bauaufsichtsbehörde nach erfolgter positiver Vorprüfung im Rahmen der (Haupt-)Prüfung des Bauantrags. Ob Artikel 16 Abs. 2 der RED-II-Richtlinie n. F. für eine solche Regelung Raum lässt, erscheint sehr zweifelhaft. Daher soll stattdessen im neuen Satz 5 klargestellt werden, dass eine Nachforderung nach Absatz 2 Satz 4 die Frist unberührt lässt.

Durch die Einfügung der Worte „ohne Veranlassung durch die Bauaufsichtsbehörde“ in Satz 6 wird der Unterschied der beiden Fallgestaltungen noch deutlicher hervorgehoben. Um zu vermeiden, dass auch geringfügige Änderungen einen neuen Fristlauf in Gang setzen, soll Satz 6 zudem nur in den Fällen gelten, in denen wesentlich geänderte Bauvorlagen übermittelt werden. Wesentliche Änderungen des Bauantrages führen dazu, dass ein anderer Verfahrensgegenstand (ein „aliud“) vorliegt (vgl. Stiel/Fontera, in: Große-Suchsdorf, NBauO, Kommentar, 10. Aufl. 2020, § 67 Rn. 17), der eine andere Prüfung erforderlich macht oder zumindest einen erheblich höheren Prüfaufwand mit sich bringt.

Zu Nummer 7/1 (§ 70 a Abs. 1):

Die empfohlenen Änderungen des § 70 a Abs. 1 sollen dazu dienen, die im Entwurf als § 69 Abs. 2 a Sätze 1 und 2 vorgesehenen Regelung über den Beginn der Frist für die Genehmigungsfiktion unmittelbar in § 70 a Abs. 1 zu regeln. Dadurch können die betreffenden Regelungen in § 69 Abs. 2 a entfallen (s. o.).

Nach § 42 a Abs. 2 Satz 2 VwVfG beginnt die fragliche Frist „mit Eingang der vollständigen Unterlagen“. Zu welchem Zeitpunkt die Unterlagen in diesem Sinne „vollständig“ sind, könnte unklar sein. Nach dem Entwurf soll dieser Zeitpunkt durch eine Bestätigung der Vollständigkeit durch die Behörde markiert werden. Dies wird nach den empfohlenen Regelungen in den neuen Sätzen 2 und 3 des § 70 a Abs. 1 geregelt.

Die neuen Sätze 2 und 3 des § 70 a Abs. 1 sind in der empfohlenen Fassung auf die Fälle des § 70 a Abs. 1 Nrn. 1 und 2 beschränkt, weil der „Bau-Turbo-Pakt“ für die Fälle des § 70 a Abs. 1 Nr. 3 eine Vollständigkeitsfiktion vorsieht, die bisher in Satz 4 umgesetzt wird. Daran soll nach Auskunft des Fachministeriums aus politischen Gründen nichts geändert werden. Allerdings bedarf die Regelung

in Satz 4 dann einer Ergänzung für den Fall, dass die Vollständigkeitsfiktion nicht eintritt, weil die Bauaufsichtsbehörde innerhalb der Vorprüfungsfrist zur Beseitigung erheblicher Mängel aufgefordert hat. In diesem Fall wäre dann doch auch in einem Fall des § 70 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 nach Beseitigung der Mängel entsprechend § 69 Abs. 2 a Nr. 2 eine Vollständigkeitsbestätigung zu erteilen, die dann den Fristbeginn nach § 42 a Abs. 2 Satz 2 VwVfG markiert. Der Ausschuss empfiehlt, dies in dem neuen Satz 5 zu regeln.

Im Übrigen handelt es sich um redaktionelle Folgeänderungen.

Zu Nummer 10 (§ 86 Abs. 9):

Zu Satz 1:

Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) kommt es für die Zerstörung eines etwaigen Vertrauensschutzes auf die öffentliche Bekanntgabe bzw. Veröffentlichung eines konkreten Regelungsentwurfs an (BVerfG, Beschluss vom 29.04.2022 - 1 BvL 2/17 u. a. -, bei juris Rn. 39; Urteil vom 10.4.2018 - 1 BvR 1236/11 -, bei juris Rn. 150 ff., jeweils m. w. N.). Zwar ist die „Einbringung“ eines Gesetzentwurfs im Sinne des Artikels 42 Abs. 3 der Niedersächsischen Verfassung (NV) und des § 22 Abs. 1 GO LT wohl bereits mit der Einreichung bei der Präsidentin nach § 22 Abs. 2 Satz 1 GO LT vollzogen. Für die Zerstörung des Vertrauensschutzes dürfte es jedoch darauf ankommen, ob die Öffentlichkeit bzw. zumindest die von der beabsichtigten Neuregelung Betroffenen auch tatsächlich Kenntnis von dem eingebrachten Gesetzentwurf haben können. Deshalb dürfte nicht auf den Zeitpunkt der Einbringung des Gesetzentwurfs beim Landtag bzw. der Einreichung des Gesetzentwurfs bei der Präsidentin nach § 22 Abs. 2 Satz 1 GO LT, sondern auf den Zeitpunkt der Veröffentlichung der entsprechenden Landtagsdrucksache nach § 19 Abs. 3 Satz 1 GO LT, möglicherweise aber auch schon auf den Zeitpunkt der Verteilung der Drucksache nach § 19 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 GO LT, abzustellen sein. Letztlich fand hier zwar, soweit ersichtlich, alles am 19.03.2025 statt, sodass es im Ergebnis auf die vorgenannte Unterscheidung nicht ankommen dürfte; das als „Tag vor der Einbringung des Gesetzentwurfs in den Landtag“ einzusetzende Datum ist also in jedem Fall der 18.03.2025. Abzustellen ist jedoch, wie dargelegt, genau genommen nicht auf den Tag der Einbringung, sondern auf den Tag der öffentlichen Zugänglichkeit des Gesetzentwurfs.

Zu Nummer 11 (Anhang [zu § 60 Abs. 1]):

Zu Buchstabe a (Anmerkung):

Wie bereits im letzten Gesetzgebungsverfahren zur Änderung der NBauO bezüglich § 85 a Abs. 5 ausgeführt (vgl. Schriftlicher Bericht, Drs. 19/4618, S. 18), hält der GBD eine - zumal nur unvollständige und ungenaue - Wiederholung ohnehin geltender Vorschriften an anderer Stelle desselben Gesetzes für rechtstechnisch unüblich, nicht zweckmäßig und für die Rechtsanwender eher verwirrend, also gerade nicht „benutzerfreundlich“.

Zwar enthalte auch Anlage 2 zur HBauO einen einleitenden „Hinweis“. Dieser sei jedoch anders formuliert, nämlich wie folgt:

„Hinweis: Für die nachfolgenden Vorhaben ist eine Genehmigung der Bauaufsichtsbehörden nicht erforderlich. Inhaltliche Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an diese Vorhaben gestellt werden, sind zu beachten. Zulassungsentscheidungen nach anderen Vorschriften als der Hamburgischen Bauordnung und der auf diese gestützten Vorschriften sind einzuholen.“

Bauaufsichtliche Eingriffsbefugnisse bleiben bei Verstößen gegen diese Vorschriften unberührt.

Sofern von dieser Anlage erfasste Vorhaben Teil eines Vorhabens sind, das in einem Verfahren nach § 61, § 62 oder § 64 zu prüfen ist, werden sie in das jeweilige Verfahren einbezogen.“

Im Übrigen gebe Satz 1 der vorgesehenen „Anmerkung“ lediglich § 60 Abs. 1 Satz 1 wieder und sei deshalb überflüssig. Wenn eine solche Wiederholung aufgenommen werden solle, frage sich, warum nicht auch § 60 Abs. 1 Satz 2 („²Verfahrensfreie Baumaßnahmen sind auch die im Anhang genannten Baumaßnahmen.“) an dieser Stelle wiederholt werden solle.

Satz 2 der vorgesehenen „Anmerkung“ wiederhole nur § 59 Abs. 3 Satz 1, 2. Fall und sei daher ebenso überflüssig. Wenn eine solche Wiederholung aufgenommen werden solle, stelle sich allerdings die Frage, warum nicht auch der letzte Halbsatz des § 59 Abs. 3 Satz 1 („..., es sei denn, dass sich die Anforderungen auf genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen beschränken“) wiederholt werden solle.

Satz 3 der vorgesehenen „Anmerkung“ solle wohl § 59 Abs. 3 Satz 2 („Genehmigungsvorbehalte in anderen Vorschriften, namentlich im Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz und im städtebaulichen Planungsrecht, bleiben unberührt.“) entsprechen, weiche aber im Wortlaut deutlich davon ab. Möglicherweise solle sich die Formulierung hier eher an Absatz 1 Satz 3 des „Hinweises“ zu Anlage 2 zur HBauO anlehnen. Da sich die hier vorgesehene „Anmerkung“ aber im Übrigen eher am Wortlaut der NBauO orientiere, stelle sich die Frage, warum gerade hier davon abgewichen werden solle.

Satz 4 der vorgesehenen „Anmerkung“ sei ungenau und dürfte missverständlich sein: Die Formulierung „diese Vorschriften“ (die sich auch in Absatz 2 des „Hinweises“ zu Anlage 2 zur HBauO finde) scheine sich sprachlich auf die im unmittelbar vorangehenden Satz 3 genannten „Vorschriften des öffentlichen Baurechts“ zu beziehen, nach denen „Zulassungsentscheidungen“ einzuholen seien. Gemeint seien aber wohl die „Anforderungen des öffentlichen Baurechts“, die nach dem vorherigen Satz zu erfüllen sind, also letztlich, dass die Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden nach § 79 Abs. 1 und 2 unberührt bleiben, wenn die verfahrensfreien Baumaßnahmen dem öffentlichen Baurecht widersprechen oder dies zu besorgen ist. Eine solche Klarstellung möge sinnvoll sein, sollte aber aus Sicht des GBD gegebenenfalls wohl eher in § 60 oder § 79 Abs. 1 vorgenommen werden.

Der GBD rät daher insgesamt von der im Gesetzentwurf vorgesehenen „Anmerkung“ ab. Der Ausschuss folgt dem und empfiehlt, Buchstabe a des Gesetzentwurfs ersatzlos zu streichen.

Zu Buchstabe b (Nummer 1):

Zu Doppelbuchstabe bb (Nummer 1.2):

Die empfohlenen Streichungen sollen lediglich der redaktionellen Straffung der Regelung dienen. Insbesondere die Worte „über der Geländeoberfläche“ sind entbehrlich und etwa auch nicht in Nummer 1.3 zu finden.

Zu den Doppelbuchstaben ee und ff - neu - (Nummern 1.9 und 1.10 - neu -):

Im Zusammenhang mit den Regelungen über verfahrensfreie Baumaßnahmen (§ 60 Abs. 1 und 2) hat der Ausschuss erwogen, einem außerhalb des Gesetzgebungsverfahrens von der Klimaschutzagentur der Region Hannover und dem Kompetenzzentrum Serielles Sanieren der Deutschen Energie-Agentur (dena) unterbreiteten Regelungsvorschlag zur Verfahrensfreiheit der Errichtung von Balkonen im Zuge der energetischen Sanierung eines Gebäudes Rechnung zu tragen. Jener Vorschlag greift die Regelung in § 62 Abs. 1 Nr. 11 Buchst. g der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (LBauO NRW) auf. Danach ist verfahrensfrei die

„Erneuerung von Balkonen oder der Ersatz von Balkonen durch Altane auf dem eigenen Grundstück, sofern eine nach § 54 Abs. 4 berechnete Person die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit festgestellt und der Bauherrschaft bescheinigt hat“.

§ 54 Abs. 4 LBauO NRW entspricht in etwa § 65 Abs. 4 Satz 1 NBauO.

Nach Abschnitt I Nr. 1.15.2 der Anlage zu § 63 der Hessischen Bauordnung (HBO) sind baugenehmigungsfrei

„Erker und Balkone bis jeweils 30 m² Grundfläche je Geschoss bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3, bei Erkern und Balkonen mit mehr als 40 m³ Brutto-Rauminhalt unter den Vorbehalten des Abschnitts V Nr. 1 und 3“.

Die „Vorbehalte des Abschnitts V Nr. 1 und 3“ der Anlage zu § 63 HBO machen eine Beteiligung der Gemeinde (u. a. durch schriftliche Mitteilung des beabsichtigten Vorhabens) und eine Beteiligung Nachweisberechtigter zur Voraussetzung der Freistellung von der Baugenehmigungspflicht. Nach Abschnitt V Nr. 3 Satz 1 darf das Vorhaben „erst ausgeführt werden, wenn eine hierfür nach § 68

Abs. 3 Satz 2 berechnete Person die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit festgestellt und der Bauherrin bescheinigt hat“. § 68 Abs. 3 Satz 2 HBO regelt wiederum, wer Nachweisberechtigter für Standsicherheit ist.

Der Ausschuss hat die Frage erörtert, ob es überhaupt erforderlich sei, einen Nachweis der statisch-konstruktiven Unbedenklichkeit zu verlangen und wem gegenüber dieser Nachweis gegebenenfalls erbracht werden sollte, nur gegenüber der Bauherrin oder dem Bauherrn oder auch gegenüber der Baugenehmigungsbehörde.

Das Fachministerium hat sich insgesamt gegen eine Regelung der vorgesehenen Art ausgesprochen. Wenn man eine solche Regelung aber treffen wolle, so sei ein Nachweis nur gegenüber der Bauherrin oder dem Bauherrn innerhalb der NBauO systemfremd und zudem mit erheblichen Rechtsunsicherheiten behaftet, etwa bei einer Rechtsnachfolge. Ein Nachweis (auch) gegenüber der Bauaufsichtsbehörde erzeuge ein zusätzliches Verwaltungsverfahren, das zum einen zu einer zusätzlichen Belastung der Kommunen führe, die seitens der Landesregierung nicht gewollt sei, und das zum anderen in größerem Umfang Folgeänderungen des Gesetzes erforderlich mache. Wenn überhaupt eine Regelung im Sinne des Vorschlages der dena getroffen werden solle, dann solle diese deswegen lediglich mit einer Größenbeschränkung verbunden werden.

Die vom Ausschuss einstimmig empfohlene Regelung in der neuen Nummer 1.9 des Anhangs (neuer **Doppelbuchstabe ee**) geht auf einen entsprechenden Regelungsvorschlag des Fachministeriums zurück.

In der Folge muss die bisherige Nummer 1.9 redaktionell in der Zählung aufrücken und wird nunmehr Nummer 1.10 (neuer **Doppelbuchstabe ff**).

Zu Buchstabe c (Nummer 2):

Zu Doppelbuchstabe aa (Nummer 2.3 bzw. Nummer 2.4 der Entwurfsfassung):

Die im Entwurf vorgesehene neue Nummer 2.4 soll aus systematischen Gründen mit der geltenden Nummer 2.3 zusammengefasst werden, weil beide Nummern Solarenergieanlagen betreffen und sonst unklar sein könnte, in welchem Verhältnis die beiden Nummern zueinander stehen sollen. Außerdem können auf diese Weise überflüssige Doppelungen im Wortlaut vermieden werden.

In der empfohlenen Formulierung entspricht Buchstabe b der bisherigen Nummer 2.3 und Buchstabe a der im Entwurf vorgesehenen neuen Nummer 2.4, wobei allerdings der zweite Teil der bisherigen Nummer 2.3 („sowie ...“) auch auf die neu hinzukommende Regelung erstreckt wird, was nach Auskunft des Fachministeriums fachlich sinnvoll ist und im Übrigen auch der „Vorbildregelung“ in Artikel 57 Abs. 2 Nr. 9 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) entspricht.

Zu Buchstabe a (entsprechend der neuen Nummer 2.4 in der Fassung des Entwurfs) hat der GBD darauf hingewiesen, dass nach Artikel 57 Abs. 2 Nr. 9 BayBO die Verfahrensfreiheit nicht nur voraussetzt, dass die Solarenergieanlage im Geltungsbereich einer städtebaulichen Satzung der genannten Art liegt, sondern auch, dass die Solarenergieanlage den Festsetzungen dieser Satzung entspricht. Nach Auskunft des Fachministeriums sollte hier auf die zuletzt genannte Voraussetzung verzichtet werden. Denn dass die Solarenergieanlage den Festsetzungen der Satzung entsprechen müsse, sei selbstverständlich, weil sie nur dann den Anforderungen des öffentlichen Baurechts entspreche (§ 59 Abs. 3 Satz 1). Halte die Solarenergieanlage die Festsetzungen der Satzung nicht ein und sei die Baumaßnahme deshalb nur zulässig, wenn eine Abweichung nach § 66 zugelassen oder eine Ausnahme oder eine Befreiung erteilt werde, ändere dies an der Verfahrensfreiheit der Baumaßnahme als solcher grundsätzlich nichts. Rechtliche Bedenken dürften dagegen nach Auffassung des GBD nicht bestehen. Insoweit weiche die Regelung allerdings von der „Vorbildregelung“ in Artikel 57 Abs. 2 Nr. 9 BayBO ab. Dies hat der Ausschuss zur Kenntnis genommen, empfiehlt aber keine diesbezüglichen Änderungen.

Ferner hat der GBD darauf hingewiesen, dass von Artikel 57 Abs. 2 Nr. 9 BayBO auch Solarenergieanlagen im Geltungsbereich einer örtlichen Bauvorschrift erfasst würden, was hier einer Satzung nach § 84 entspräche. Die im Entwurf als neue Nummer 2.4 vorgesehene Regelung sehe dies hingegen nicht vor. Das sei indes rechtlich unschädlich. Der Ausschuss hat auch diesen Hinweis zur Kenntnis genommen, sieht insoweit aber ebenfalls davon ab, weitere Änderungen zu empfehlen.

Zu Doppelbuchstabe bb (Nummern 2.4 bis 2.8) und Doppelbuchst. cc (Nummer 2.5 bzw. Nummer 2.6 der Entwurfsfassung):

Es handelt sich lediglich um redaktionelle Folgeänderungen aufgrund der Empfehlung zu Doppelbuchstabe aa.

Zu Buchstabe e (Nummer 13):**Zu Doppelbuchstabe aa (Nummer 13.5):**

Die empfohlene Einfügung soll nur der Klarstellung dienen.

Zu Doppelbuchstabe bb (Nummer 13.6):

Die empfohlene Umformulierung hat lediglich sprachliche Gründe.

Zu Doppelbuchstabe cc (Nummer 13.7):

Die Entwurfsbegründung (S. 13 f.) passt nicht zum Wortlaut der Entwurfsregelung. Diese entspricht nicht Artikel 57 Abs. 2 Nr. 4 BayBO, weil der dortige letzte Halbsatz des Absatzes 2 hier fehlt, es hier also anders als nach der bayerischen Regelung nicht darauf ankommt, dass die Baumaßnahme im Geltungsbereich einer städtebaulichen Satzung oder einer örtlichen Bauvorschrift mit bestimmtem Inhalt durchgeführt wird. Siehe dazu bereits die Erläuterung zu Buchstabe c Doppelbuchst. aa des Entwurfs. Der Ausschuss ist sich dieser Abweichung von der Regelung in Bayern bewusst und empfiehlt insoweit keine Änderung des Entwurfs. Die genannten Teile baulicher Anlagen sollen stets verfahrensfrei sein, auch wenn keine Satzung vorhanden sei.

Zu einer etwaigen Änderung der Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfVO):

Der Ausschuss hat erwogen, Nummer 10 des Antrages der Fraktion der CDU in Drs. 19/6806 zu folgen. Der Antrag der Fraktion der CDU zielt insoweit darauf ab, der Bauherrin oder dem Bauherrn hinsichtlich der Auswahl der Person des „Prüfstatikers“, also der Prüfsachverständigen oder des Prüfingenieurs, der oder dem die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 1 BauPrüfVO bei statisch-konstruktiv schwierigen Baumaßnahmen bestimmte Aufgaben übertragen kann, durch Anfügung eines neuen Satzes 3 an § 3 Abs. 1 BauPrüfVO ein verbindliches Vorschlagsrecht einzuräumen. Dies soll nach Erklärung seitens der Fraktion der CDU dahin gehen, dass die Bauherrin oder der Bauherr der Bauaufsichtsbehörde zwei „Prüfstatiker“ vorschlagen können soll und die Bauaufsichtsbehörde verpflichtet werden soll, einen der beiden vorgeschlagenen „Prüfstatiker“ zu beauftragen, es sei denn, beide lehnen den Auftrag ab.

Eine solche Regelung wird vom Fachministerium abgelehnt. Auch der GBD hat insoweit rechtliche Bedenken geltend gemacht:

Soweit der Nachweis der Standsicherheit nach § 65 NBauO zu prüfen sei, sei diese Prüfung nach der NBauO grundsätzlich von der Bauaufsichtsbehörde selbst mit eigenem Personal vorzunehmen. Die Bauaufsichtsbehörde könne aber „für statisch-konstruktiv schwierige Baumaßnahmen“ auch einen „Prüfstatiker“ mit der Prüfung beauftragen. Grundlage dafür sei § 1 Abs. 1 Satz 1 BauPrüfVO, die aufgrund des § 66 Abs. 1 NBauO alter Fassung (heute: § 82 Abs. 2 Nr. 1 NBauO) erlassen worden sei. Die „Prüfstatiker“ würden danach als sogenannte Beliehene hoheitlich anstelle der Bauaufsichtsbehörde in deren Auftrag tätig. Liege eine „statisch-konstruktiv schwierige Baumaßnahme“ im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 BauPrüfVO vor, so entscheide die Bauaufsichtsbehörde nach ihrem Ermessen, (1.) ob sie überhaupt einen „Prüfstatiker“ beauftragen wolle und (2.) welchen „Prüfstatiker“ sie gegebenenfalls beauftrage.

Anders sei die Rechtslage z. B. in Hessen: Nach § 68 Abs. 1 Sätze 1 und 2 der Hessischen Bauordnung (HBO) seien - vorbehaltlich einer Ausnahme nach § 68 Abs. 1 Satz 3 HBO - die Nachweise der Standsicherheit grundsätzlich überhaupt nicht mehr von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfen. Vielmehr genüge es im Regelfall, dass der Nachweis von einer bestimmten nachweisberechtigten Person aufgestellt oder die Einhaltung der baurechtlichen Anforderungen von einer oder einem Prüfsachverständigen gegenüber der Bauherrin oder dem Bauherrn bescheinigt worden sei. Die Auswahl der oder des Prüfsachverständigen obliege daher nicht unmittelbar der Bauaufsichtsbehörde, sondern der Bauherrin oder dem Bauherrn, der die Prüfsachverständige oder den Prüfsachverständigen beauftrage. Nach hessischem Bauordnungsrecht werde die oder der Prüfsachverständige deswegen

auch nicht hoheitlich, sondern auf Grundlage eines privatrechtlichen Werkvertrages mit der Bauherrin oder dem Bauherrn tätig (Bundesgerichtshof, Urteil vom 31.3.2016 - III ZR 70/15 -, NJW 2016, 2656).

Dem Änderungsvorschlag der Fraktion der CDU sei hingegen nicht zu entnehmen, dass die Rechtslage in Niedersachsen, wonach die „Prüfstatiker“ hoheitlich als Beliehene im Auftrag der Bauaufsichtsbehörde tätig würden, grundsätzlich geändert werden solle. Bei Beibehaltung dieses Systems sei die vorgeschlagene Regelung aber rechtlich problematisch, zumindest aber werfe sie Rechtsfragen auf, die Folge Regelungen notwendig mache. Denn die Bauaufsichtsbehörde habe, weil sie ja dem Grunde nach selbst zur Wahrnehmung der Aufgabe verpflichtet sei, auch zu prüfen, welcher „Prüfstatiker“ fachlich geeignet sei, im jeweiligen Einzelfall die Prüfung vorzunehmen. Könne sie durch ein verbindliches Vorschlagsrecht der Bauherrin oder des Bauherrn verpflichtet werden, den Prüfauftrag einem „Prüfstatiker“ zu erteilen, der aus ihrer Sicht fachlich ungeeignet sei, sei dies nach Einschätzung des GBD mit der Verantwortung der Bauaufsichtsbehörde für die fachlich unbedenkliche Durchführung der Prüfung nicht zu vereinbaren. Vielmehr müsse der Bauaufsichtsbehörde gegebenenfalls wohl schon aus Rechtsgründen die Möglichkeit eingeräumt werden, die von der Bauherrin oder dem Bauherrn vorgeschlagenen „Prüfstatiker“ abzulehnen, wenn sie diese im jeweiligen Einzelfall für fachlich ungeeignet halte. Alternativ bestünde sonst nur die Möglichkeit (und wohl auch die Pflicht), einem im Einzelfall fachlich ungeeigneten Prüferingenieur im Wege der Fachaufsicht nach § 8 Abs. 1 BauPrüfVO die Durchführung der Prüfung zu untersagen. Wenn die Bauaufsichtsbehörde aber die Möglichkeit hätte, vorgeschlagene Prüferingenieure auch aus fachlichen Gründen abzulehnen, bestünde offensichtlich das Risiko eines Konflikts mit der Bauherrin oder dem Bauherrn. Für diesen Fall wäre zu klären, wie ein solcher Konflikt gelöst werden solle. Daher hat der GBD davon abgeraten, im bestehenden Regelungssystem und ohne zusätzliche Folge Regelungen ein Vorschlagsrecht, wie es von der Fraktion der CDU befürwortet werde, einzuführen.

Das Fachministerium gibt ferner zu bedenken, dass die Einräumung eines für die Bauaufsichtsbehörde rechtlich wie auch immer verbindlichen Vorschlagsrechts der Bauherrin oder des Bauherrn sowohl die Unabhängigkeit der „Prüfstatiker“ bei der Ausübung ihrer Tätigkeit als auch eine möglichst gleichmäßige Auslastung aller in Niedersachsen anerkannten „Prüfstatiker“ gefährden könnte. Außerdem wäre nach Auffassung des Fachministeriums zu fragen, welchen Rechtscharakter die Ablehnung eines vorgeschlagenen „Prüfstatikers“ haben solle und ob diese gegebenenfalls besonders begründet werden müsse. Ferner weist das Fachministerium darauf hin, dass bereits nach geltender Rechtslage auf informeller Ebene die Möglichkeit bestehe, der Bauaufsichtsbehörde einen bestimmten „Prüfstatiker“ vorzuschlagen. Die Bauaufsichtsbehörde sei aber bislang frei darin, ob sie dem Vorschlag folge oder nicht. Dabei solle es aus Sicht des Fachministeriums auch bleiben, zumal es die Bauaufsichtsbehörde sei, die den Auftrag erteile, und der „Prüfstatiker“ letztlich nur an ihrer Stelle tätig werde. Daher solle es auch weiterhin der Bauaufsichtsbehörde obliegen, nach fachlichen Gesichtspunkten zu entscheiden, welchen „Prüfstatiker“ sie gegebenenfalls beauftragen wolle. Das Fachministerium lehnt daher die Einführung eines Vorschlagsrechts der Bauherrin oder des Bauherrn ab. Das bisherige System funktioniere gut, und es bestehe aus fachlicher Sicht keine Notwendigkeit, dieses System durch die Einräumung eines Vorschlagsrechts der angedachten Art zu schwächen.

Der Ausschuss sieht danach davon ab, eine Änderung im Sinne des Antrages der Fraktion der CDU zu empfehlen.

Vizepräsidentin Sabine Tippelt:

Liebe Kolleginnen und Kollegen! Die Tagesordnungspunkte 8 und 9 rufe ich vereinbarungsgemäß zusammen auf:

Tagesordnungspunkt 8:

Abschließende Beratung:

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes - Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816 - dazu gemäß § 31 Abs. 1 Satz 2 GO LT: **Weiterentwicklung der Niedersächsischen Bauordnung und des Bundesrechts zur Förderung nachhaltigen Bauens und moderner Standards** - Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6818 - Beschlussempfehlung des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung - Drs. 19/7503 - Schriftlicher Bericht - Drs. 19/7547

Tagesordnungspunkt 9:

Abschließende Beratung:

Bauen muss einfacher, schneller und günstiger werden - Novellierungsprozess der NBauO, der BauPrüfVO sowie der DVO-NBauO zielorientiert jetzt fortsetzen - Antrag der Fraktion der CDU - Drs. 19/6806 - Beschlussempfehlung des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung - Drs. 19/7504

Zu Tagesordnungspunkt 8: Der Ausschuss empfiehlt Ihnen, den Gesetzentwurf mit Änderungen und den Antrag unverändert anzunehmen.

Zu Tagesordnungspunkt 9: Der Ausschuss empfiehlt Ihnen, den Antrag abzulehnen. Eine Berichterstattung ist nicht vorgesehen.

Wir gehen jetzt in die Beratung. Zu Wort gemeldet hat sich: von Bündnis 90/Die Grünen Herr Sachtleben. Bitte! Sie haben das Wort.

(Beifall bei den GRÜNEN und vereinzelt bei der SPD)

Heiko Sachtleben (GRÜNE):

Sehr geehrte Frau Präsidentin! Liebe Kolleg*innen! Eine Novellierung der NBauO löst in der Branche immer einiges aus. Es werden viele Probleme benannt, es werden praxisnahe Lösungen angeboten,

und auch wir, die MdLs, haben Anliegen und Erfahrungen, welche Einzug finden. Das führte während der Verhandlung schon vor der zweiten Novelle dazu, dass wir wussten, dass wir das alles nicht in die zweite Novelle bekommen werden und wir deswegen schon einen Spickzettel für die dritte Novelle dabei hatten.

Bei dieser Diskussion bedanke ich mich ganz besonders für das konstruktive Ringen mit den Kammern und den Verbänden, welche geholfen haben, das jetzt vorliegende wirklich gute Ergebnis zu diskutieren und durchs Ziel zu bringen. Zeitgleich möchte ich mich aber auch kritisch darüber äußern, wie destruktiv die kommunalen Spitzenverbände in der Anhörung aufgetreten sind und wie wenig zielführend das war. Sei's drum! Wir beschließen heute die dritte Novelle der NBauO. Ja, die dritte Novelle!

Liebe Architekt*innen und Ingenieur*innen, wir wissen, dass eine neue Novelle auch immer bedeutet, dass Sie sich wieder neu mit der Bauordnung auseinandersetzen müssen. Es hat sich aber über die letzten Jahre mit der NBauO ein Ungetüm gebildet, das wir jetzt themen- und praxisorientiert zusammen bekämpfen müssen.

Wir haben mit dieser Novelle auch wieder dafür gesorgt, dass wir Bürokratie abbauen. Das hilft dabei, Bauen einfacher, schneller und günstiger zu machen.

Zeitgleich haben wir natürlich die Klimakrise im Blick und sorgen weiterhin dafür, dass der Bau und das Wohnen CO₂-ärmer gestaltet werden können. So haben wir es zum Beispiel ermöglicht, auch Gebäude mit Balkon schnell und verfahrensfrei seriell zu sanieren, um so bessere Dämmwerte zu erzielen, ohne dass dafür der Balkon aufgegeben werden muss oder teure und langwierige Anträge gestellt werden müssen.

Außerdem brauchen wir insgesamt mehr Wohnraum. In der jetzigen Novelle vereinfachen wir den Ausbau von Dachgeschossen und das Bauen von Dachgauben und schaffen somit mehr Wohnraum.

Anders als die CDU schauen wir in die Zukunft. Wir möchten mehr Wohnraum schaffen, das Bauen vereinfachen und vor allem mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen. Und was möchte die CDU? Parkplätze. Ja, kein Scherz! Wir reden über Wohnraum-mangel, und die CDU beschwert sich in der Diskussion über die dritte Novelle immer noch über die letzte Novelle, weil wir darin die Stellplatzpflicht abgeschafft haben. Deshalb hier noch einmal eine kleine Erklärung für die CDU: Ein Stellplatz ist kein

Wohnraum. Ein Stellplatz raubt wichtige Fläche und sorgt für deutlich höhere Preise.

Stattdessen setzen wir in dieser Novelle EU-Recht unter dem schönen Namen „EU-Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie“ um und stärken die Rolle des Fahrrads in der NBauO, und wir ermöglichen Kleinwindanlagen. Wie in der letzten Novelle lassen wir den Staat lernen, loszulassen; in Zukunft fallen ortsfeste Schiffe und industrielle Hochregale nicht mehr unter die Niedersächsische Bauordnung.

Zusammen mit der Novelle der Niedersächsischen Bauordnung haben wir einen Entschließungsantrag eingebracht und werden auch über diesen heute beschließen. An diesem Antrag ist uns Grünen besonders wichtig, dass wir weiter über die qualifizierte Abrissanzeige diskutieren werden.

In der Novelle geht es um das Bauen und um das Schaffen von Wohnraum. Zugleich müssen wir aber auch darüber reden, dass Wohnraum niemals ein Spekulationsobjekt sein darf.

(Beifall bei den GRÜNEN und vereinzelt bei der SPD)

Wohnen müssen wir alle. Das ist ein zentraler und wichtiger Bestandteil unseres Zusammenlebens. Es darf nicht sein, dass manche allein in sieben Zimmern mit zwei Garagen wohnen und eine junge Familie zu viert keinen passenden Wohnraum findet.

Abriss bedeutet nicht immer, dass sowieso abgängige Gebäude abgerissen und bessere gebaut werden. Nein, Abriss bedeutet häufig, dass Wohnraum verloren geht und dass größerer und teurerer Wohnraum geschaffen wird. Zugleich ist das eine immense Energieverschwendung im Hinblick auf die graue Energie.

Wohnen ist und war schon immer eine Gerechtigkeitsfrage. Wir können viel von gutem Quartiersmanagement lernen.

Ich kann Ihnen sagen: Wir werden nicht müde, dieses Thema weiter zu bespielen. Die vierte Novelle ist schon in Arbeit.

Danke schön.

(Beifall bei den GRÜNEN und vereinzelt bei der SPD)

Vizepräsidentin Sabine Tippelt:

Herzlichen Dank, Herr Sachtleben. - Der nächste Redner kommt von der AfD-Fraktion. Herr Najafi, Sie haben das Wort.

(Beifall bei der AfD)

Omid Najafi (AfD):

Vielen Dank. - Frau Präsidentin! Meine Damen und Herren! In der ersten Beratung dieses Gesetzentwurfs sprach ich die Energy Performance of Buildings Directive der EU an, welche klimaneutrale Neubäude ab 2030 vorsieht - was ja praktisch unmöglich ist. Das heißt, in dieser Richtlinie ist festgeschrieben, dass der gesamte Neubau zum Erliegen kommt. Sie sieht auch Zwangssanierungen bis 2030 und 2033 vor. Das hatte ich bereits in der ersten Beratung erwähnt.

Herr Frölich von der CDU begann ja seine Rede, dass „die Richtlinie ... dem Baugewerbe Sorgen“ bereite. Er „glaube nicht, dass sie in der Form, wie sie aktuell geplant ist, umgesetzt werden“ könne. Das waren ja Ihre Worte.

Doch das Problem an dieser Richtlinie ist, dass sie bereits Schaden anrichtet, solange sie gültig ist. Solange sie aktiv ist, richtet sie Schaden an. Wenn diese Richtlinie - das ist die EU-Richtlinie 2024/1275; sie wurde letztes Jahr abgesegnet - 2028 wieder abgeschafft werden sollte, dann richtet sie vier Jahre lang Schaden an, weil sie Investitionsvorhaben verprellt. Ein Investor würde einen Neubau nicht tätigen und so auch keinen Wohnraum schaffen, weil er von dieser Richtlinie nun einmal verprellt wird. Das ist das große Problem an dieser EU-Richtlinie.

Mit diesem Gesetzentwurf soll die Fahrradabstellplatzpflicht eingepflegt werden - welche wir natürlich ablehnen. Wir waren auch gegen den Wegfall der Parkplatzpflicht. Das eint uns in dieser Hinsicht.

In der Anhörung haben die kommunalen Spitzenverbände den § 2 Abs. 7, die Umnutzung des Dachgeschosses, nun mal bemängelt. Das sehen wir ähnlich kritisch, da hier in die Bebauungspläne der Kommunen, also die Planungshoheit der Gemeinden, eingegriffen wird.

Weiterhin sollen Maßnahmen aus der EU-RED-III-Richtlinie in die Bauordnung eingepflegt werden, welche wir ebenfalls für nicht sehr sinnvoll halten.

Generell wurden die Richtlinien der EU teils eins zu eins ins Deutsche übersetzt, ohne sich über die eigentliche Bedeutung Gedanken zu machen. Ich bin dem Gesetzgebungs- und Beratungsdienst dankbar dafür, dass er den Gesetzentwurf von dieser Nachlässigkeit befreien konnte.

Eine Stilblüte gab es noch in den Ausschussberatungen. Sie kam von Herrn Sachtleben. Ich möchte sie Ihnen nicht vorenthalten. Sie lautete - ich zitiere -: Ein Balkon ist ein Luxusgut. Das haben Sie genau so geäußert. Es ist schon ziemlich entlarvend, zu sagen, ein Balkon sei ein Luxusgut. Bald sind auch noch Zweizimmerwohnungen ebenfalls Luxusgüter. Das ist der Sozialismus: Wir sollen alle gleich arm sein.

Ziel dieses Gesetzentwurfs war ja, dass Sie neuen Wohnraum schaffen wollten: durch den Ausbau von Dachgeschossen, welche juristisch nicht als oberstes Geschoss gelten. Aber ich möchte jetzt keine Vertiefung der Begrifflichkeiten hier wagen.

Das Problem ist, dass das Baugewerbe nicht wegen der Unzulänglichkeiten der NBauO zusammenbricht, sondern wegen der Planungsunsicherheit, ausgehend von Ihren Gesetzgebungen auf Bundes- und EU-Ebene. Einmal natürlich die EU-Richtlinien, die CO₂-Bepreisung, das Heizungsverbot. Wenn die Bürger wirklich realisieren würden, was in den nächsten Jahren auf sie zukommt, dann hätten wir hier eigentlich nur noch die AfD sitzen, oder wir hätten Zustimmungswerte von 80 %,

(Marie Kollenrott [GRÜNE]: Wovon träumen Sie nachts?)

weil das wirklich unfassbar ist in dieser Hinsicht.

Das Problem der Baubranche sind nun einmal auch die Baustoffkosten, die exorbitant gestiegen sind: aufgrund der Energiepreisinflation, ebenfalls durch Sie hervorgerufen, durch die Energiewende. Eine wirklich vernünftige Maßnahme wäre es, mal zu versuchen, die Betonkosten auf unter 100 Euro je Kubikmeter zu senken. Das wäre eine Maßnahme, die wirklich dem Baugewerbe helfen würde.

Letztes Jahr hatten wir ein Minus von 20 % bei den Wohnungsbaugenehmigungen. Im Vergleich zu 2022 liegen wir schon bei minus 50 %.

Die Krux ist - das versuche ich immer wieder Ihnen nahezulegen -: Was nützt eine Bauordnung, wenn es kein Baugewerbe mehr gibt? Das haben Sie bis jetzt nicht verstanden. Deswegen lehnen wir diesen Gesetzentwurf ab.

Wir werden aber Ihrem Entschließungsantrag zustimmen. Er sieht auch ein paar Punkte vor, die wir als ein bisschen problematisch ansehen. So problematisch sind sie allerdings nicht:

Sie bitten die Landesregierung, „eine Erweiterung der Abrissanzeige und die Einführung eines Abrisskatasters in der Niedersächsischen Bauordnung zu prüfen“. Das ist allerdings nur ein Prüfauftrag. Wenn Sie das wirklich einführen würden, falls das in Gesetzesform gegossen werden sollte - ich hoffe nicht! -, dann würden wir das ablehnen.

Vizepräsidentin Sabine Tippelt:

Herr Najafi, lassen Sie eine Zwischenfrage von Bündnis 90/Die Grünen zu?

Omid Najafi (AfD):

Von welchem Kollegen?

Vizepräsidentin Sabine Tippelt:

Herrn Breer.

Omid Najafi (AfD):

Ja, gerne. Ich habe nur noch 30 Sekunden, dann kann ich die Redezeit verlängern. Gerne!

(Jörn Domeier [SPD]: Nein, Sie können auf die Frage antworten! - Gegenruf von Jens-Christoph Brockmann [AfD]: Macht er auch! Da bin ich ganz sicher!)

- Ja, mache ich auch.

Nicolas Breer (GRÜNE):

Vielen Dank für die Zulassung der Zwischenfrage.

Herr Najafi, Sie haben vorhin in Bezug auf die Aussage, Wohnungen mit Balkon seien Luxusgüter, von Gleichmacherei gesprochen. Meine Frage: Wenn von zwei Wohnungen eine einen Balkon hat und die andere nicht, ist dann die Wohnung mit Balkon teurer? Würde das zu einer Verteuerung führen oder nicht?

Danke schön.

(Jens-Christoph Brockmann [AfD]: Es kommt auf die Lage an!)

Omid Najafi (AfD):

Kann ich antworten?

Vizepräsidentin Sabine Tippelt:

Sie können antworten.

Omid Najafi (AfD):

Es gibt noch viele andere Faktoren, die irgendwie die Qualität einer Wohnung beschreiben. Das auf

den Balkon zu beschränken, halte ich für ein bisschen zu kurzfristig.

(Zurufe)

- Augenblick! Ich habe nicht gesagt, dass das Gleichmacherei ist. Ich habe einfach nur die Aussage bemängelt, dass man in einem Ausschuss behauptet, dass Balkone Luxusgüter seien. Das habe ich bemängelt.

(Beifall bei der AfD)

Es gab noch andere Aussagen von Herrn Sachtleben. Da hieß es: No risk, no fun. Ich meine: Das ist die Bauordnung, über die wir hier beschließen sollen. Und da soll mit „risk“, mit Risiko irgendwie herumgespielt werden? Das sind keine Kinkerlitzchen! Ich finde, Sie sollten ein bisschen mehr Ernsthaftigkeit hier reinbringen.

(Heiko Sachtleben [GRÜNE] meldet sich zu einer Kurzintervention)

- Da ist eine Kurzintervention. Darauf freue ich mich schon.

Das habe ich leider bei den Grünen oder allgemein in der Ausschussberatung vermisst.

Ich möchte fortfahren. Es gibt ja noch den Entschließungsantrag, da waren wir gerade stehengeblieben.

Sie wollen einen „leichteren Einstieg in das Campingsegment“. Hierzu soll „die Zahl für das Vorhandensein eines Campingplatzes von ‚drei‘ Wohnwagen ... auf ‚fünf‘ erhöht werden“. Da stimmen wir zu.

Sie wollen „die maximale Anzahl an Wohneinheiten auf Bauernhöfen von fünf auf acht ... erhöhen“. Auch da stimmen wir zu.

Der Entschließungsantrag ist also wirklich in Ordnung.

(Glocke der Präsidenten)

- Oh, ich habe die Redezeit schon überschritten. Ich nutze gleich die Kurzintervention.

Es gibt noch den Entschließungsantrag der CDU, dem wir auch zustimmen. Er wurde leider im Ausschuss nicht ausreichend beraten. Allerdings geht er - - -

Vizepräsidentin Sabine Tippelt:

Letzter Satz, Herr Najafi!

Omid Najafi (AfD):

Allerdings geht sein Gesamtkonzept in eine richtige Richtung.

Vielen lieben Dank. Es war ganz knapp mit der Zeit.

(Beifall bei der AfD)

Vizepräsidentin Sabine Tippelt:

Auf Ihre Rede gibt es eine Kurzintervention des Kollegen Sachtleben. Bitte! Sie haben das Wort.

(Beifall bei den GRÜNEN)

Heiko Sachtleben (GRÜNE):

Frau Präsidentin, danke schön, dass ich das Wort ergreifen darf.

Wir haben es heute schon mehrfach erlebt, dass die AfD mit Zitaten um sich wirft. Wer mich kennt, weiß, dass ein Zitat „No risk, no fun“ nicht von mir sein kann. Entweder belegen Sie das, oder Sie entschuldigen sich!

(Beifall bei den GRÜNEN und vereinzelt bei der SPD)

Vizepräsidentin Sabine Tippelt:

Herr Najafi, wenn Sie antworten möchten, mache ich Sie darauf aufmerksam, dass Sie auf die Kurzintervention antworten.

Omid Najafi (AfD):

Es ging eigentlich nur um das Zitat. Das finden Sie hundertprozentig - es sei denn, Sie haben es herausredigiert -

(Zurufe von der SPD und den GRÜNEN)

im Stenografischen Bericht. Das hat selbst die CDU - - - Die CDU fand es auch ein bisschen amüsant, was Sie da von sich gegeben haben.

Wie gesagt, so eine Aussage wird dieser Niedersächsischen Bauordnung - - - Das, was Sie hier versuchen, die Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung - es ist ja schon die dritte mittlerweile -, das wird dem einfach nicht gerecht. Das sind keine Spielereien, das sind keine Kinkerlitzchen. Hier geht es letzten Endes darum - - - Viel mehr Wohnraum werden Sie ja nicht schaffen, also wirklich! Die Baustoffkosten, die Energiekosten, CO₂-Bepreisung - - -

Vizepräsidentin Sabine Tippelt:

Herr Najafi, ich hatte Sie darauf aufmerksam gemacht: Sie können auf die Kurzintervention antworten - keine zusätzliche Redezeit.

(Marie Kollenrott [GRÜNE]: Belegen Sie das Zitat! Darum geht es! - Weiterer Zuruf: Das ist doch ganz einfach!)

Omid Najafi (AfD):

Das finden Sie im Stenografischen Dienst, ganz einfach.

(Zuruf: Bericht!)

- Im Bericht des Stenografischen Dienstes, danke!

(Beifall bei der AfD)

Vizepräsidentin Sabine Tippelt:

Die nächste Wortmeldung kommt aus der SPD-Fraktion: Herr Henning. Bitte! Sie haben das Wort.

(Beifall bei der SPD - Jörn Domeier [SPD]: Im Gegensatz zum Vorredner hat er Ahnung vom Thema!)

Frank Henning (SPD):

Frau Präsidentin! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Ich freue mich, dass wir jetzt endlich mal über die Sache reden können und zum eigentlichen Thema zurückkehren, das „NBauO und bezahlbarer Wohnraum“ lautet.

(Beifall bei der SPD)

Meine Damen und Herren, das Thema bezahlbarer Wohnraum ist für uns als Sozialdemokraten sozusagen die Kern-DNA, weil das Thema im Prinzip zwei wesentliche Komponenten beinhaltet.

Die eine ist: Die Bauwirtschaft liegt danieder, und wir müssen mit den Instrumentarien, die uns zur Verfügung stehen, die Bauwirtschaft stärken. Wir müssen vor allem dafür sorgen, dass die Facharbeiter nicht abwandern, damit das, was wir brauchen - nämlich 160 000 Wohnungen in den nächsten Jahren -, tatsächlich auch gebaut werden kann. Ohne Facharbeiter lässt sich das nicht regeln.

Die zweite Dimension ist eigentlich noch viel gewaltiger. Da geht es, zumindest aus meiner Sicht, um eine sozialpolitische Frage. Wenn der normale Polizist, die normale Polizistin mit einem A-10-Gehalt heute keine bezahlbare Wohnung mehr findet - ganz gleich, ob im ländlichen Raum oder in den Ballungszentren -, wenn die teilzeitbeschäftigte Verkäuferin keinen bezahlbaren Wohnraum mehr

findet, dann haben wir eine schiefe Entwicklung, der wir uns mit allen uns zur Verfügung stehenden Mitteln und Instrumentarien entgegenstellen müssen. Denn die Frage des bezahlbaren Wohnraums ist für mich im Augenblick die größte sozialpolitische Fragestellung, auch in Niedersachsen. Sie birgt Sprengstoff.

Deswegen: Das Bauen muss einfacher, schneller und kostengünstiger gemacht werden. Dazu trägt eben auch der von unseren Fraktionen eingebrachte Gesetzentwurf zur Änderung der NBauO bei. Die Änderung der NBauO ist Bestandteil eines längerfristigen Konzepts dieser Landesregierung, um zu bezahlbarem Wohnraum zu kommen. Ich will auf die vier Punkte, die sich die Landesregierung zum Ziel gesetzt hat, eingehen.

Erstens, bezahlbaren Wohnraum schaffen durch die neue WohnRaum Niedersachsen GmbH. Wir haben eine neue landeseigene Wohnungsgesellschaft gegründet, und das ist auch gut so, meine Damen und Herren. Wir haben sie mit 100 Millionen Euro ausgestattet, um etwa 1 600 Wohnungen zu bauen.

(Beifall bei der SPD - Zuruf von Reinhold Hilbers [CDU])

Meine Damen und Herren, ich schenke mir jetzt den Hinweis, dass die CDU - Herr Hilbers - 2004 die NILEG mit 30 000 Wohnungen verkauft hat. Lassen Sie uns doch Frieden schließen und akzeptieren, dass wir jetzt wegen Ihnen neu anfangen und neue Wohnungen durch die WohnRaum Niedersachsen GmbH bauen müssen!

(Reinhold Hilbers [CDU]: Das ist der falsche Ansatz, den Sie wählen!)

Zweitens, die NBank-Förderung für den sozialen Wohnungsbau durch den Wohnraumfonds. Es gibt 350 Millionen Euro, 50 % Bundesmittel, 50 % Landesmittel. Auch hier stellen wir zinslose Darlehen und Tilgungszuschüsse in Höhe von 30 % zur Verfügung. Wir sind gerade dabei, diese Förderrichtlinien der NBank zu überarbeiten, um sie auch kommunalfreundlicher zu gestalten und auch hier den geförderten sozialen Wohnungsbau voranzubringen.

Das dritte Standbein ist die NBauO. Wir hatten zum 1. Juli letzten Jahres schon die große zweite Novelle, die der Kollege Sachtleben bereits angesprochen hat. Dabei ging es darum, Stellplatzpflichten abzuschaffen, und zwar nicht, um die Autofahrer zu ärgern, sondern um Wohnraum zu schaffen und den teuren Tiefgaragenstellplatz zu vermeiden.

Wir haben das Mitteilungsverfahren eingeführt, das die Verantwortung bezüglich der Bauunterlagen auf die Architekten und Ingenieure überträgt. Das heißt, es können Umbauten im Bestand vorgenommen werden, ohne dass ein Mitarbeiter eines Bauordnungsamts vorher darüber geschaut hat. Es geht nur darum, diese Dinge dem Amt mitzuteilen und dann in der Verantwortung des Architekten durchzuführen.

Wir haben im Neubaubereich den Gebäudetyp E - also eine Experimentierklausel - eingeführt, um dafür zu sorgen, dass neue Gebäudetypen errichtet werden, die kostengünstiger sind und die abseits der geltenden DIN-Normen durch Experimentierklauseln ermöglicht werden.

Last, but not least: der Gesetzentwurf unserer Fraktionen. Ich bedanke mich noch mal bei allen Kolleginnen und Kollegen, die sich hierbei eingebracht haben. Im Kern geht es um die verfahrensfreien Baumaßnahmen, die für die Bürgerinnen und Bürger ganz entscheidend sind:

Sie können demnächst Dachgeschosse ausbauen, ohne dass ein Mitarbeiter eines Bauordnungsamts über die Pläne gucken muss. Sie können Dachgauen errichten, ohne dass sie eine Baugenehmigung benötigen. Sie können Wintergärten anbauen oder vergrößern. Sie können Terrassenüberdachungen vergrößern. Sie können Balkonverglasungen und -überdachungen bauen.

Sie können Solarenergieanlagen ohne Baugenehmigung bauen, wenn es städtebauliche Satzungen und der B-Plan hergeben.

Sie können Windenergieanlagen nach Hamburger Vorbild - das sind diese kleinen Windenergieanlagen mit einer ungefähren Höhe von 10 m - verfahrensfrei, also ohne Baugenehmigung, errichten - möglichst bürokratiearm und kostengünstig.

Die Sportfreunde unter uns wird freuen, dass auch die Flutlichtanlagen und Ballfangzäune bei Sport- und Kinderspielflächen demnächst ohne Baugenehmigung errichtet werden können.

Dacheindeckungen können verfahrensfrei ausgetauscht werden, und Dacheinschnitte können verfahrensfrei durchgeführt werden.

Ein letzter Punkt, der mir besonders wichtig ist - wir alle haben mit der Klimaschutzagentur in Hannover gesprochen -, ist das serielle Sanieren. Das ist ein ganz wichtiger Punkt bei der Sanierung im Bestand,

der dadurch vorangebracht werden soll, dass Balkonneubauten verfahrensfrei ermöglicht werden können.

Bei einer seriellen Sanierung im Mehrfamilienhausbestand werden die alten Balkons abgebaut und anschließend neue verfahrensfrei aufgeständert davorgesetzt. Damit können Wärmebrücken beseitigt werden, und wir fördern damit das serielle Sanieren. Das ist im Rahmen des Verfahrens von der Klimaschutzagentur eingebracht worden, und wir haben das übernommen. Ich glaube, im Ausschuss hatten wir in dieser Frage großes Einvernehmen.

Am Ende hat sich die CDU bei der NBauO enthalten, was zeigt, dass wir im Kern - bezahlbarer Wohnraum und Erleichterungen beim Wohnungsbau - eigentlich einer Meinung sind.

Zu unserem Entschließungsantrag möchte ich als bekennender Campingfan darauf hinweisen, dass wir auch den Campingurlaub vereinfachen wollen: Campingplätze sollen zukünftig leichter eingerichtet werden können, indem bis fünf Wohnwagen - statt bisher drei - zukünftig genehmigungsfrei sind. Auf Bundesebene wollen wir zudem darauf einwirken, Tiny Houses einfacher zu ermöglichen und das Wohnen auf Bauernhöfen im Baugesetzbuch zu fördern.

Zum Abschluss zwei Punkte in Bezug auf den Entschließungsantrag der CDU-Fraktion: Die Solaranlagenpflicht in § 32 a NBauO jetzt auszusetzen, ergibt aus unserer Sicht überhaupt keinen Sinn. Wir haben ein Klimaschutzprogramm, wir haben ein Klimaschutzproblem. Heutzutage ist es auch möglich, Photovoltaikanlagen auf das Dach zu setzen, zumal sie sich rentieren.

Es ist nicht ersichtlich, warum man Photovoltaikanlagen jetzt nicht auf Dächer setzen soll, zumal wir in der NBauO auch geregelt haben, dass keine neuen Photovoltaikanlagen auf die Dächer gesetzt werden müssen, wenn sich das Ganze wirtschaftlich nicht rechnet. Dieser Fall muss nur bürokratiearm dargelegt werden. Das ist also kein Bürokratiemonster, das hier geschaffen wird. Insofern würden wir den CDU-Antrag an dieser Stelle natürlich ablehnen.

Der zweite Punkt betrifft § 85 a NBauO. Ein Wechsel in das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren macht keinen Sinn. Die kommunalen Spitzenverbände haben ausdrücklich darauf hingewiesen: Wenn das Umbauen im Bestand durch das Mitteilungsverfahren gefördert werden soll, dann soll es auch beim Mitteilungsverfahren belassen werden

und kein Wechsel in das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Das macht es nur wieder komplizierter, und das bedeutet dann Rosinenpickerei.

Die Architekten und Ingenieure waren an der Erstellung der neuen Umbauordnung im Rahmen des § 85 a beteiligt, und es war von Anfang an vereinbart, dass dieses Mitteilungsverfahren eingeführt wird, um Umbauten schneller, einfacher und kostengünstiger zu machen.

Vor diesem Hintergrund bedanke ich mich bei allen Kolleginnen und Kollegen. Wir stimmen dem Gesetzentwurf zu und lehnen den CDU-Antrag ab.

(Beifall bei der SPD und bei den GRÜNEN)

Vizepräsidentin Sabine Tippelt:

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

(Beifall bei der CDU)

Christian Frölich (CDU):

Frau Präsidentin! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Meine Damen und Herren! Herr Henning, wenn Sie die Kernkompetenz „bezahlbarer Wohnraum“ für die SPD beanspruchen wollen, dann möchte ich Sie daran erinnern: Niedersachsen steht bezüglich bezahlbaren Wohnraums im Bundesschnitt an unterster Stelle oder im unteren Drittel. Da ist es nicht so weit her mit der Kernkompetenz der SPD.

(Beifall bei der CDU - Wiard Siebels
[SPD]: Fragt sich nur, wer unseren Wohnraum vertickt hat!)

- Jetzt hören Sie bitte zu!

Meine Damen und Herren, Oscar Wilde hat einmal gesagt: „Am Ende wird alles gut. Und wenn es noch nicht gut ist, ist es noch nicht das Ende.“ So ungefähr können wir den aktuellen Stand des Novellierungsprozesses zur NBauO und die Behandlung unseres Entschließungsantrags „Bauen muss einfacher, schneller und günstiger werden“ beschreiben.

Es ist ganz klar noch nicht das Ende, weil den regierungstragenden Fraktionen, aber auch dem ehemaligen Wirtschaftsminister und jetzigen Ministerpräsidenten die Kraft gefehlt hat, die von uns angelegten Änderungen gemäß seinem Motto „einfach mal machen“ umzusetzen.

Der Präsident des GdW, Herr Gedaschko, hat gestern in seiner Jahrespressekonferenz auf die dramatische Entwicklung der Neubautätigkeit seiner Verbandsmitglieder verwiesen und die Forderung formuliert, dass bezahlbarer Wohnraum endlich denselben Stellenwert wie die Energiewende erhalten muss und dringend eine Fast Lane in der Politik benötigt. Vor diesem Hintergrund hätte diese Novelle ein mutiger Schritt werden können, der den Wohnungsbau auf die Fast Lane setzt.

Meine Damen und Herren, wir haben uns im Rahmen der vorliegenden Novellierung durchaus mit wichtigen Punkten beschäftigt, die heute auf den Weg gebracht werden. In den Beratungen wurden einige Punkte mit guter Absicht politisch entschieden, die allerdings den Betroffenen, wenn ich an die als Gaststätten genutzten Schiffe in Häfen denke, voraussichtlich nicht die erhofften Erleichterungen bringen werden. Der GBD hat ausdrücklich darauf hingewiesen.

Gleiches gilt im Hinblick auf die kommunale Selbstverwaltung für § 2. Wir haben heute dazu noch einen Änderungsantrag in der Drucksache 19/7554 eingebracht, der bezüglich des Spitzbodenausbaus eine maßvolle Eingrenzung der Nutzung der Fläche erwirken würde, da die von uns im Ausschuss vorgeschlagene und vom GBD formulierte Reduzierung über Vollgeschossigkeit nach näherer Betrachtung ihre Wirkung verfehlen wird. Ich hätte mir vom Fachministerium, das ja heute anwesend ist, in der letzten Beratung einen qualifizierten Vorschlag oder Hinweis gewünscht. Zu befürchten ist aber, dass auch das Fachministerium die Sache nicht bis zum Ende gedacht hat.

Unsere Einschränkung zu § 2 liegt jetzt auf dem Tisch. Sie täten gut daran, dieser zuzustimmen, gerade vor dem Hintergrund, dass wir mit der grundsätzlichen Idee, Spitzboden zu Wohnfläche auszubauen, obwohl die Kommunen in ihren Bebauungsplänen etwas anderes geregelt haben, massiv in das Planungs- und Gestaltungsrecht der Kommunen eingreifen. Ohne unsere Änderung, die auf dem Tisch liegt, wird die jetzige Formulierung bei Spitzbodenausbauten zu überformten Gaubengebilden führen. In dieser massiven Ausprägung kann das nicht gewollt sein.

Wir begrüßen ausdrücklich die Erweiterung der Liste der verfahrensfreien Bauvorhaben und auch die durch uns eingebrachte Aufnahme der Vorsatzbalkone, die ja scheinbar Luxusgut sind. Wir können den Spitzenverbänden nicht zustimmen, dass es eine Chimäre sei, dass durch die Verfahrensfreiheit

Bauvorhaben schneller und einfacher liefen. Als Entwurfsverfasser kann ich nur sagen: Doch, es wird auch unter Berücksichtigung des materiellen Rechts schneller, einfacher und damit auch günstiger.

Meine Damen und Herren, ich habe kürzlich mit der gesamten Abteilung einer unteren Bauaufsichtsbehörde ein sehr ausführliches Gespräch zu dieser Novellierung sowie zu den beiden Entschließungsanträgen geführt. Deutlich wurde, dass sich viele kleinere Bauaufsichten, die nicht gleichzeitig BImSchG-Behörde sind, als zentrale Anlaufstelle für Entwurfsverfasser für den Bau und das Repowering oder den Betrieb von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien überfordert fühlen. Diese Umsetzung der relevanten EU-Richtlinie muss daher aus unserer Sicht eng von FAQs und Workshops für die betroffenen Einheiten begleitet werden.

In der Summe steht für uns jedoch fest, dass diese Novellierung eine Chance auslöst und tatsächlich auch nicht den Ankündigungen des jetzigen Ministerpräsidenten entspricht, liegengebliebene Punkte aus der letzten Novelle in dieser Novelle abzarbeiten.

Wir haben dazu ein sehr konkretes Angebot mit zwölf Punkten vorgelegt, mit denen beispielsweise auch den besonders betroffenen Kommunen im urbanen Umland die Möglichkeit gegeben worden wäre, mit Blick auf den Wegfall der Einstellplatzpflicht eben doch regional nachzusteuern. Wir haben konstruktive Vorschläge zur Behandlung von Vorbauten, zu Rettungswegen, zur Barrierefreiheit, zum verbindlichen Vorschlagsrecht bei den Prüfstatikern gemacht - aber nichts von diesen Ideen wurde trotz der weitgehend positiven Stellungnahmen in der Anhörung aufgegriffen.

Die Unterrichtung zu diesem Entschließungsantrag durch das Fachministerium hat sehr deutlich gemacht, dass Verbesserungsvorschläge aus der Praxis auf ein gewisses juristisches Unverständnis - so will ich es mal nennen - treffen und überhaupt keine Veranlassung gesehen wird, einen Perspektivwechsel, nämlich hin zu den Anwendern, zu wagen.

Der Spirit, den die Novelle im letzten Jahr bundesweit erzeugt hat, den wir als konstruktive Opposition mitgetragen und durch eigene Ideen mitgestaltet haben, ist leider mit dieser Novelle schon wieder verpufft. Mit einer Fast Lane hat diese Novelle nichts zu tun.

Stattdessen legen die regierungstragenden Fraktionen einen Entschließungsantrag vor, unter anderem mit der Erweiterung der Abrissanzeige und der Einführung eines Abrisskatasters. Dadurch werden wir einen Bürokratieaufwuchs erzeugen, und das vor dem Hintergrund, dass wir im letzten Jahr die Novelle mit dem Wording verabschiedet haben: Es ist eine Umbauordnung.

Wenn wir umbauen, dann reißen wir gar nicht mehr so viel ab. Aber Sie wollen einen Aufwuchs an Bürokratie. Wenn der Ministerpräsident weiterhin glaubwürdig bei Wirtschafts-, Wohnungs- und Bauverbänden auftreten oder Wohlfühltermine bei niedersächsischen Unternehmen durchführen will und nicht den Makel erhalten will, dass er nur Sonntagsreden zum Bürokratieabbau hält, dann muss er an dieser Stelle aus meiner Sicht ein klares Veto gegenüber diesem Abrisskataster aussprechen.

(Beifall bei der CDU - Glocke der Präsidentin)

Am Ende, meine Damen und Herren, wird alles gut. Und wenn es noch nicht gut ist, ist es noch nicht zu Ende. Für den Wohnungsbau, gerade für den frei finanzierten Wohnungsbau und die Schaffung von Eigentum, -

Vizepräsidentin Sabine Tippelt:

Letzter Satz, Herr Frölich!

Christian Frölich (CDU):

Ja, ich komme zum Ende, Frau Präsidentin.

- ist es mit dem, was Sie heute hier beschließen, noch lange nicht gut. Wir sind uns sicher: Ein besserer Wohnungsbau für Niedersachsen wäre mit uns machbar.

Vielen Dank.

(Beifall bei der CDU)

Vizepräsidentin Sabine Tippelt:

Herr Frölich, auf Ihre Rede gibt es zwei Kurzinterventionen: von Bündnis 90/Die Grünen, von Herrn Sachtleben, und von der SPD, von Herrn Henning. Das war zeitgleich. Bitte einigen Sie sich, wer zuerst sprechen möchte! - Herr Henning von der SPD-Fraktion. Bitte!

Frank Henning (SPD):

Frau Präsidentin! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Ich möchte auf den Redebeitrag des Kollegen Frölich zwei Sätze erwidern.

Ich weiß nicht, wo Sie bei der Anhörung gewesen sind, lieber Kollege Frölich. Ich habe nicht wahrgenommen, dass die Verbände, insbesondere Architekten- und Ingenieurverbände, unsere NBauO jetzt plötzlich in Bausch und Bogen verdammen. Es waren höchstens die kommunalen Spitzenverbände, die, ich sage mal, ihre üblichen Verteidigungslinien aufgebaut haben, was die Kfz-Einstellplätze angeht. Aber ansonsten hat es in der Anhörung sehr großes Lob für unsere weitere Novelle der NBauO gegeben,

(Beifall bei der SPD)

was die Verfahrensfreiheit angeht, wenn es darum geht, die Bürgerinnen und Bürger von überbordender Bürokratie in der Kommunalverwaltung zu entlasten. Das haben die Verbände akzeptiert, sie haben es anerkannt und sehr deutlich gesagt, dass das eine vernünftige NBauO ist, die das Bauen schneller, einfacher und bürokratieärmer macht. Insofern habe ich eine ganz andere Wahrnehmung.

Was Ihren Antrag angeht: Ich habe mich - das wissen Sie auch - wirklich bemüht, ihn im Rahmen des Verfahrens ernst zu nehmen. Diese zwölf Punkte haben wir im Ausschuss mehrfach diskutiert. Ich kann jetzt aus Zeitgründen nicht alles abarbeiten, aber zu Ihren zwölf Punkten liegt eine Stellungnahme der Fachverwaltung, aus dem MW vor, in der ganz klar zum Ausdruck kommt, dass keiner davon auch nur in Ansätzen geeignet ist, das Bauen kostengünstiger, schneller oder einfacher zu machen, oder dass schlicht falsch recherchiert ist.

Nr. 6 zum Beispiel: Sie wollen die Einstellplatzpflicht für die Kommunen abschaffen. Das können die Kommunen heute schon. In der Ausschusssitzung ist Ihnen gesagt worden - dazu liegt auch eine schriftliche Unterrichtung vor -, dass die Kommunen heute durch Stellplatzsatzungen natürlich regeln können, dass bei der Erstellung von kommunalen Gebäuden auf Stellplätze verzichtet werden kann. Das heißt, Ihre Nr. 6 ist schlicht schlecht recherchiert.

(Glocke der Präsidentin)

Das Gleiche gilt für § 49 NBauO, in dem es um die Barrierefreiheit geht. Dazu ist ganz klar gesagt worden: Das wird Gegenstand der nächsten Novelle. Wir können nicht im Rahmen dieser Novelle die gesamte Barrierefreiheit infrage stellen, weil das natürlich auch Diskussionen mit den Behindertenverbänden und der Landesbeauftragten für Menschen mit Behinderungen auslöst und dergleichen mehr.

Vizepräsidentin Sabine Tippelt:

Herr Henning, Sie müssen zum Schluss kommen!

Frank Henning (SPD):

So könnte ich jetzt den gesamten Antrag durchgehen. Alle zwölf Punkte sind vom MW aus fachlicher Sicht entkräftet worden. Deswegen kann man Ihrem Antrag nicht zustimmen.

Insofern: Wir sind sehr verantwortlich mit diesem Antrag umgegangen und wollten ihn auch durchaus beschließen. Wenn er aber fachlich keinen Sinn macht - und das ist nun wirklich deutlich geworden -, dann macht das keinen Sinn. Dann lehnen wir ihn ab.

(Beifall bei der SPD)

Vizepräsidentin Sabine Tippelt:

Herr Frölich, möchten Sie antworten?

(Christian Frölich [CDU]: Ach so! Nicht nacheinander?)

Vizepräsidentin Sabine Tippelt:

Sie müssen nicht, Sie können.

Christian Frölich (CDU):

Frau Präsidentin! Meine Damen und Herren! Herr Henning, erst mal bin ich begeistert, dass ich Sie mit meinem Beitrag so in Aufruhr bringe und dass Sie sich so einbringen.

(Beifall bei der CDU)

Das scheint Sie ja doch zu bewegen.

Wenn Sie mir zugehört hätten, dann hätten Sie gehört, dass ich nicht gesagt habe, dass die Architekten und Ingenieure Ihre Novelle abgelehnt haben. Ich habe gesagt, die Architekten und Ingenieure haben unseren Vorschlägen, unserem Entschließungsantrag zugestimmt. Das ist sehr deutlich geworden.

(Heiko Sachtleben [GRÜNE] schüttelt den Kopf)

- Doch! Herr Sachtleben, Sie brauchen nicht mit dem Kopf zu schütteln. Natürlich ist es so! Lesen Sie sich bitte die schriftlichen Stellungnahmen der Architekten- und der Ingenieurkammer durch. Dann werden Sie feststellen: fast 100 % Zustimmung zu unserem Antrag.

Ich habe in meiner Rede eben auch erwähnt, dass das Fachministerium diesen Perspektivwechsel, nämlich zum Anwender hin, nicht gewagt hat. Das

ist das Problem. Und solange es diese Denke gibt, werden wir diesen Novellierungsprozess auch nicht so voranbringen können, dass wir eine Bauordnung erhalten, die von den Anwendern - von den Planern, von den Bauunternehmen, die es umsetzen müssen - richtig genutzt werden kann. Das ist das Problem.

(Beifall bei der CDU)

Vizepräsidentin Sabine Tippelt:

Die nächste Kurzintervention: Herr Sachtleben, Bündnis 90/Die Grünen.

Heiko Sachtleben (GRÜNE):

Danke, Frau Präsidentin. - Herr Frölich, ich habe mich zu Beginn Ihrer Rede gefreut. Denn wir sind mit der Veränderung der NBauO in der Tat noch nicht fertig. Ich habe es gesagt: Es ist ein Riesenmonster, das wir zähmen müssen, aber das wir nur Stück für Stück zähmen können, weil wir sonst wahrscheinlich gar nicht aus dem Quark kommen würden, um überhaupt Sachen zu verändern. Das ist das Grundverständnis.

Ich glaube, wir haben sehr wohl inhaltlich stark diskutiert.

(Christian Frölich [CDU]: Haben wir!)

Jetzt die dritte Novelle der NBauO als Rohrkrepierer hinzustellen - das stimmt auch nicht! Wir werden bundesweit nach wie vor, auch für diese dritte Novelle, gefeiert. Sie wird als Blaupause gefeiert, die bundesweit eingesetzt wird.

Natürlich gab es für Ihren Antrag Zustimmung. Aber es gab auch eine Schattenseite. Ich nenne nur zwei Beispiele, weil die Zeit für mehr nicht ausreicht:

Die von Ihnen geforderte Suspendierung der PV-Pflicht ist von keinem Berufsverband unterstützt worden - von keinem!

Die Prüfeningenieure, wie von Ihnen gefordert, auch über die Bauherren bestimmen zu lassen, möchte nicht mal die Ingenieurskammer.

(Christian Frölich [CDU]: Doch!)

- Nein, möchte sie nicht. Ich habe mit der Ingenieurskammer gesprochen. Sie hat gesagt: Solange wir ein Verband ohne Pflichtmitgliedschaft sind, ist das nicht hilfreich, weil wir dann in der Verpflichtung sind, die Expertise nachzuweisen. Dann müssen wir auch über eine Pflichtmitgliedschaft in der Ingenieurskammer nachdenken.

Sorry an den Rest des Hauses, das wird sehr fachlich. Aber das bleibt nicht aus.

Danke schön.

(Beifall bei den GRÜNEN und bei der SPD)

Vizepräsidentin Sabine Tippelt:

Herr Frölich, auch Sie haben jetzt die Gelegenheit, zu antworten.

Christian Frölich (CDU):

Es ist wunderbar, dass dieses wichtige Thema heute so viel Präsenz erhält. Insofern bedanke ich mich für die beiden Kurzinterventionen ganz herzlich. So kann ich vielleicht das eine oder andere klarstellen.

Was den Punkt in unserem Antrag, die PV-Pflicht auszusetzen, angeht: Eine Rückmeldung aus der Praxis ist auch, dass Dachdecker und Zimmerer sagen: Leute wollen ihre Dächer von mir energetisch sanieren lassen, treten aber von diesem Sanierungswunsch zurück, weil sie den Bau der PV-Anlage aufgrund der PV-Pflicht am Ende nicht mehr finanziert bekommen.

Bei Ihnen hat sich ja die Meinung durchgesetzt: So eine PV-Anlage lässt sich immer wirtschaftlich rechnen. Das ist aber leider nicht der Fall. Das Fachministerium hat dazu ausgeführt, dass es relativ einfach ist, den Nachweis zu erbringen, dass sie nicht wirtschaftlich wäre. Okay, es wird sich zukünftig zeigen, ob das so unbürokratisch gehandhabt werden kann.

Was die Prüfeningenieure angeht, bitte ich Herrn Sachtleben darum, die Stellungnahme der Ingenieurskammer zu lesen. Darin steht klar, sie könnten sich mit dieser Idee anfreunden und würden da mitgehen.

Der dritte Punkt ist, was die Barriere - - -

(Zuruf von Heiko Sachtleben [GRÜNE]
- Glocke der Präsidentin)

- Moment, jetzt rede ich!

(Beifall bei der CDU - Christian Caldere [CDU]: Jawoll!)

Was die Barrierefreiheit angeht, hat der Ministerpräsident bei der letzten Novelle gesagt: Wir greifen das Thema in der nächsten Novelle auf. Ich kann es nicht anders sagen, es ist so. Jetzt haben wir die Novelle, und das Thema ist nicht da. Insofern haben wir auch diesen Punkt nochmals aufgeführt.

Wir sind gespannt. Spätestens 2027, wenn wir in Verantwortung sind, werden wir diese Themen aufgreifen.

(Beifall bei der CDU)

Vizepräsidentin Sabine Tippelt:

Die nächste Wortmeldung kommt von unserem Minister für Wirtschaft, Verkehr und Bauen. Herr Tonne, bitte! Sie haben das Wort.

(Beifall bei der SPD und vereinzelt bei den GRÜNEN)

Grant Hendrik Tonne, Minister für Wirtschaft, Verkehr und Bauen:

Frau Präsidentin! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Wir novellieren erneut die NBauO. Wir novellieren sie auch deshalb zum wiederholten Male in dieser Wahlperiode, um dem gemeinsamen Anspruch, Wohnen schneller, einfacher, günstiger möglich zu machen, nachzukommen.

Ich will einen ganz herzlichen Dank all denjenigen sagen, die sich im letzten Jahr und in diesem Jahr intensiv dafür eingesetzt haben. Es ist ganz ausdrücklich richtig, sich um das Thema Wohnen zu kümmern und zu sagen: Wir nehmen die Sorgen ernst. Wohnen ist für uns ein essenzielles Anliegen. Das muss umgesetzt werden in Niedersachsen. Wir wollen mehr Wohnen ermöglichen. Das ist richtig. Vielen Dank dafür!

(Beifall bei der SPD und bei den GRÜNEN)

Meine Damen und Herren, wir haben mit der Digitalisierung der Baugenehmigungsverfahren, den Vereinfachungen für den Umbau bundesweit beachtete Meilensteine gesetzt. Ich will das auch in dieser Runde ganz ausdrücklich aufzeigen.

Beim Tag der Immobilienwirtschaft vor drei Wochen hat der Zentrale Immobilienausschuss die NBauO in der Kategorie „Umbau/Bauen im Bestand“ als eine der innovativsten Bauordnungen Deutschlands ausgezeichnet. Sie haben daran mitgewirkt. Es ist schön, dass dieser Mut gesehen wird und dass er belohnt wird, dass auch klar nach vorne gestellt wird, den Mut zu haben, solche Schritte zu gehen. Es ist richtig, und es wirkt auch, meine Damen und Herren.

(Beifall bei der SPD und vereinzelt bei den GRÜNEN)

Wir setzen diesen Prozess mit diesem Gesetz nahtlos fort: einfacher, schneller und günstiger. Der Katalog der verfahrensfreien Baumaßnahmen wird mit dem Gesetz noch einmal erheblich ergänzt. Wir erweitern beispielsweise die Verfahrensfreiheit für Gebäude, Terrassendächer, Windenergieanlagen. Wir führen die Verfahrensfreistellungen für die Erneuerung von Balkonen, Balkonverglasungen, Balkonüberdachungen ein. Auch Dachgauben, Dachaufbauten, Dacheinschnitte werden verfahrensfrei.

Das ist alles kein Selbstzweck, sondern all das unterstützt Umbaumaßnahmen, unterstützt Sanierung von Gebäuden. Damit setzen wir den Prozess der Deregulierung konsequent fort. Der Staat kann loslassen. Das zeigen wir hiermit erneut. Wir haben Vertrauen in die richtigen Entscheidungen vor Ort. Auch das zählt sich aus, meine Damen und Herren.

Ich habe ein bisschen darüber gestaunt, dass Kritik daran geäußert wird, dass man jetzt EU-Richtlinien umsetzt. Die RED-III-Richtlinie hat kürzere Fristen für die Bearbeitung von Bauanträgen für bestimmte Baumaßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien zum Ziel. Etwas gegen kürzere Fristen zu haben - man muss sich schon anstrengen, um so etwas zu kritisieren.

(Beifall bei der SPD und vereinzelt bei den GRÜNEN)

Der gelegentlich geäußerte Vorwurf, man betreibe Gold-Plating, stimmt auch nicht - Eins-zu-eins-Umsetzung.

Was die zweite Richtlinie, die EU-Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie, angeht: Mit diesem Gesetz wird klargestellt, dass sie durch unsere geltenden Regelungen in der Niedersächsischen Bauordnung umgesetzt ist. Wir stellen also fest: Eine Regelung ist umgesetzt; wir müssen nichts mehr machen. Dann kann ich sie auch nur schwer kritisieren, denn das ist die Grundlage. Es findet dort also gar keine Veränderung statt.

Herr Frölich, ich habe eben ein bisschen gestaunt. Ich glaube auch, das ist nicht, was wir uns gegenseitig erzählen sollten. Sie haben einen Antrag mit Maßnahmen vorgelegt. Das ist in Ordnung; das ist Ihr gutes Recht. Es hat eine Bewertung dieser Maßnahmen im Ausschuss stattgefunden. Es hat auch eine Bewertung durch die Kolleginnen und Kollegen des Wirtschaftsministeriums stattgefunden.

Man kann immer noch unterschiedlicher Meinung sein, ob man das möchte oder nicht. Aber, wenn einem das Ergebnis nicht passt, zu sagen: „Die haben das nicht vernünftig durchdacht“ und man habe den

Perspektivwechsel nicht vernünftig hinbekommen - ich finde, so etwas gehört sich nicht, Herr Frölich. Sie sollten noch mal genau überlegen, ob man so eine Tonalität hineinbringen sollte.

(Beifall bei der SPD und vereinzelt bei den GRÜNEN - Christian Calderone [CDU]: Immer die gleiche Argumentation! Meine Güte! Die Monarchie ist abgeschafft!)

Wir haben uns nämlich die Punkte angeguckt. - Herr Calderone, Sie brauchen sich gar nicht so aufzuregen!

(Glocke der Präsidentin)

Es besteht schlicht kein Handlungsbedarf. Sie hatten Ideen, die sind so aber nicht umsetzbar. Das wird man Ihnen schon sagen dürfen, wenn Sie so etwas hier einbringen.

(Christian Calderone [CDU]: Aber doch nicht mit diesem Vorwurf!)

Daraus kann ich nicht ableiten: Alle anderen haben es nicht verstanden. Das ist ein bisschen zu kurz gesprungen.

Vizepräsidentin Sabine Tippelt:

Herr Calderone, lassen Sie bitte die Zwischenrufe! Wenn Sie etwas sagen möchten, haben Sie Instrumente, um das sichtbar zu machen.

Grant Hendrik Tonne, Minister für Wirtschaft, Verkehr und Bauen:

Meine Damen und Herren, diese Maßnahmen werden jetzt durch den Bauturbo auf Bundesebene ergänzt.

Ich finde, wir können damit zusammenfassend hervorheben: Niedersachsen hat eine der modernsten Bauordnungen in Deutschland. Der heutige Beschluss ist ein weiterer Beleg dafür. Es wird nicht die letzte Novelle sein. Wir arbeiten an dem Prinzip „Einfacher, schneller, günstiger“ auch in dieser Wahlperiode weiter.

Vielen Dank.

(Beifall bei der SPD und vereinzelt bei den GRÜNEN)

Vizepräsidentin Sabine Tippelt:

Herzlichen Dank, Herr Minister. - Eine weitere Wortmeldung hat Herr Frölich abgegeben. Ich gebe Ihnen anderthalb Minuten.

(Beifall bei der CDU)

Christian Frölich (CDU):

Frau Präsidentin! Meine Damen und Herren! Herr Minister, erst einmal herzlichen Dank für Ihre Ausführungen.

Dass wir bei der Digitalisierung der Baugenehmigungen wirklich Vorreiter sind, kann ich so nicht bestätigen - im Gegenteil. Die Planer sagen: Wenn ich meine Bauanträge in unterschiedlichen Landkreisen einreiche, dann müssen wir plötzlich - weil jeder Landkreis eine eigene Software entwickelt hat - Lizenzen für elektronische Unterschriften kaufen usw. Dass wir da ganz vorne sind, sehe ich wahrhaftig nicht.

Sie haben gesagt, die Novelle wirkt. Dann wundert mich, dass Herr Gedaschko vom GdW gestern eine andere Aussage gemacht hat. Ich kann auch als Landesfachgruppenleiter Hoch- und Massivbau beim Baugewerbe-Verband nicht bestätigen, dass diese Novelle an dieser Stelle schon wirkt. Im Gegenteil: Unsere Kolleginnen und Kollegen haben aktuell Probleme, überhaupt Aufträge zu akquirieren.

(Glocke der Präsidentin)

Sie haben ausgeführt, dass ich die Umsetzung der EU-Richtlinien kritisiert habe. Das stimmt nicht. Das habe ich nicht gemacht. Ich habe darauf hingewiesen, -

Vizepräsidentin Sabine Tippelt:

Herr Frölich, letzter Satz!

Christian Frölich (CDU):

- dass die zentrale Anlaufstelle für die unteren Bauaufsichtsbehörden ein Problem darstellt und dass man da über FAQs und Workshops nachbessern muss.

(Die Präsidentin schaltet dem Redner das Mikrofon ab - Christian Frölich [CDU]: Der letzte Satz, den ich sagen möchte - - -)

Vizepräsidentin Sabine Tippelt:

Nein, Herr Frölich. Ihre Zeit ist jetzt wirklich abgelaufen. Sie haben jedes Mal sehr überzogen. Ich habe Ihnen anderthalb Minuten gegeben. Die haben Sie weit überschritten.

(Beifall bei der SPD und bei den GRÜNEN)

Wir kommen jetzt zur Abstimmung zu Tagesordnungspunkt 8.

Zunächst zu Nr. 1 der Beschlussempfehlung: Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen.

Nach unserer Geschäftsordnung stimmen wir zunächst über den Änderungsantrag der Fraktion der CDU in der Drucksache 19/7554 ab. Falls dieser abgelehnt wird, stimmen wir anschließend über die Beschlussempfehlung ab.

Wer also den Gesetzentwurf in der Fassung der Beschlussempfehlung mit den aus dem Änderungsantrag ersichtlichen Änderungen zu Artikel 1 Nr. 2 des Gesetzentwurfs in der Schlussabstimmung annehmen möchte, den bitte ich, soweit möglich, aufzustehen.

(Abgeordnete der SPD und der CDU erheben sich von ihren Plätzen - Christian Calderone [CDU] - zur SPD -: Ihr nicht! Oder doch, kommt! - Christian Frölich [CDU]: Es geht um unseren Änderungsantrag! Also, bitte! - Unruhe)

- Genau, mir liegt der Sprechzettel hier so vor.

(Wiard Siebels [SPD]: Dann habe ich einen anderen! - Christian Calderone [CDU]: Der ist anders!)

- Ich habe den vorgetragen, der hier liegt.

(Christian Calderone [CDU]: Unser ist anders! - Wiard Siebels [SPD]: Dann habt ihr einen unterschiedlichen! - Christian Calderone [CDU] - zur SPD -: Ihr könnt ruhig aufstehen!)

Ich habe es gesagt: Wir stimmen zuerst über den Änderungsantrag der CDU ab. Wer dafür ist, den bitte ich aufzustehen. - Das ist die CDU-Fraktion.

(Colette Thiemann [CDU]: Das ist ja nicht so schwer!)

Wer dagegen ist, den bitte ich, jetzt aufzustehen. - Das sind die SPD und die Grünen. Wer möchte sich enthalten? - Das ist die AfD-Fraktion. Damit wurde der Änderungsantrag abgelehnt.

Wir stimmen nun über die Beschlussempfehlung ab. Wer der Nr. 1 der Beschlussempfehlung folgen und damit den Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen in der Schlussabstimmung mit den in der Beschlussempfehlung empfohlenen Änderungen annehmen will, den bitte ich, soweit möglich, aufzustehen. - Das

sind die SPD-Fraktion und die Grünen-Fraktion. Wer ist dagegen? - Das sind die CDU-Fraktion und die AfD-Fraktion. Der Beschlussempfehlung wurde gefolgt.

Wir kommen nun zu Nr. 2 der Beschlussempfehlung. Das ist der Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen.

Wer der Nr. 2 der Beschlussempfehlung folgen und damit den Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen in der Drucksache 19/6818 unverändert annehmen will, den bitte ich um ein Handzeichen. - Das sind die SPD-Fraktion, Bündnis 90/Die Grünen und die AfD-Fraktion. Wer ist dagegen? - Das ist die CDU-Fraktion. Der Nr. 2 der Beschlussempfehlung wurde gefolgt.

Wir kommen zu Nr. 3 der Beschlussempfehlung.

Wer der Nr. 3 der Beschlussempfehlung folgen und die in die Beratung einbezogene Eingabe 941/06/16 für erledigt erklären und den Einsender über die Sach- und Rechtslage unterrichten möchte, den bitte ich um ein Handzeichen. - Das sind die SPD-Fraktion, Bündnis 90/Die Grünen, die CDU-Fraktion und die AfD-Fraktion. Der Nr. 3 der Beschlussempfehlung wurde gefolgt.

Wir kommen jetzt zur Abstimmung zu Tagesordnungspunkt 9: Antrag der Fraktion der CDU.

Wer der Beschlussempfehlung folgen und damit den Antrag der Fraktion der CDU in der Drucksache 19/6806 ablehnen will, den bitte ich um ein Handzeichen. - Das sind die SPD-Fraktion und Bündnis 90/Die Grünen. Wer ist dagegen? - Das sind die CDU-Fraktion und die AfD-Fraktion. Der Beschlussempfehlung wurde gefolgt.

Damit haben wir diesen umfangreichen Punkt abgearbeitet.

Änderungsantrag

Hannover, den 23.06.2025

Fraktion der CDU

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Beschlussempfehlung des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung - Drs. 19/7503

Der Landtag wolle in Artikel 1 Nr. 2 den § 2 des Gesetzentwurfs der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen in der Fassung der Beschlussempfehlung des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung mit folgender Änderung beschließen:

Dem Absatz 6 Satz 4 wird der folgende neue Satz 5 angefügt:

„⁵Die Gesamtlänge der Gauben darf je Dachseite maximal die Hälfte der Firstlänge betragen.“

Begründung

Es besteht die Gefahr, dass Dachausbauten möglich werden, die vom kommunalen Plangeber nicht gewollt waren, und kommunale Regelungen zu Dachgeschossen vollständig unterlaufen werden. Die vorgelegte Formulierung soll daher das mögliche Ausmaß von Dachgauben in Spitzböden (Hohlraum) einschränken, aber deren Einbau nicht komplett verhindern. Ansonsten sind Ausformungen des Spitzbodens (Hohlraum) möglich, die bislang unbekannt waren und insbesondere ein Plangeber eines Bebauungsplanes bei der Festsetzung der Geschossigkeit nicht berücksichtigen konnte.

Carina Hermann

Parlamentarische Geschäftsführerin

Unterrichtung

Hannover, den 25.06.2025

Die Präsidentin des Niedersächsischen Landtages
- Landtagsverwaltung -

Beschlüsse zu Eingaben im 26. Tagungsabschnitt

Der Landtag hat folgende Beschlüsse zu Eingaben gefasst:

1. Zu Gesetzen:

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen -
Drs. 19/6816

Beschlussempfehlung des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung -
Drs. 19/7503 Nr. 3

00941/06/19, Niedersächsische Versammlungsstättenverordnung (NVStättVO), Hinweise für mehr Rechtssicherheit insbesondere in Hinblick auf die Nutzung von Turnhallen:

Die Eingabe wird für erledigt erklärt.

Im Übrigen ist der Einsender über die Sach- und Rechtslage zu unterrichten.

2. Zu Anträgen:

Keine

3. Zur Eingabenübersicht:

Beschlussempfehlung des Petitionsausschusses - Drs. 19/7435

1. **00874/89/19**, Finanzielle Unterstützung durch das Land Niedersachsen für das Aegidius-Haus AUF DER BULT:

Der Niedersächsische Landtag erkennt die besondere Bedeutung des Aegidius-Hauses AUF DER BULT für die Versorgung schwerkranker Kinder und ihrer Familien ausdrücklich an. Die Einrichtung erfüllt eine wichtige gesellschaftliche Aufgabe, die eine entsprechende Unterstützung seitens des Landes Niedersachsen grundsätzlich verdient. Gleichzeitig sieht der Landtag auch die Trägerseite in der Verantwortung, ein tragfähiges Fortführungskonzept zu erarbeiten, das eine nachhaltige Finanzierung sicherstellt und verschiedene Partner einbezieht. Die Finanzierung alleine durch öffentliche Mittel erscheint vor diesem Hintergrund nicht angemessen. Angesichts dessen empfiehlt der Landtag, die Möglichkeiten einer finanziellen Beteiligung im Rahmen der bestehenden Zuständigkeiten und Fördermöglichkeiten und in der Höhe der bisherigen Förderung zu prüfen, jedoch unter der Voraussetzung, dass seitens der Einrichtung ein konsistentes, der tatsächlichen Bedarfslage gerecht werdendes und zukunftsfähiges Konzept vorgelegt wird. Sollte dies nicht erfolgen, können zukünftig auch keine Landesmittel zur Verfügung gestellt werden. Die Eingabe wird daher der Landesregierung zur Erwägung überwiesen. Im Übrigen ist die Einsenderin über die Sach- und Rechtslage zu unterrichten.

2. **00874/11/19-002**, Finanzielle Unterstützung durch das Land Niedersachsen für das Aegidius-Haus AUF DER BULT:

Der Niedersächsische Landtag erkennt die besondere Bedeutung des Aegidius-Hauses AUF DER BULT für die Versorgung schwerkranker Kinder und ihrer Familien ausdrücklich an. Die Einrichtung erfüllt eine wichtige gesellschaftliche Aufgabe, die eine entsprechende Unterstützung seitens des Landes Niedersachsen grundsätzlich verdient. Gleichzeitig sieht der Landtag auch die Trägerseite in der Verantwortung, ein tragfähiges Fortführungskonzept zu erarbeiten, das eine nachhaltige Finanzierung sicherstellt und verschiedene Partner einbezieht. Die Finanzierung alleine durch öffentliche Mittel erscheint vor diesem Hintergrund nicht angemessen. Angesichts dessen empfiehlt der Landtag, die Möglichkeiten einer finanziellen Beteiligung im Rahmen der bestehenden Zuständigkeiten und Fördermöglichkeiten und in der Höhe der bisherigen Förderung zu prüfen, jedoch unter der Voraussetzung, dass seitens der Einrichtung ein konsistentes, der tatsächlichen Bedarfslage gerecht werdendes und zukunftsfähiges Konzept vorgelegt wird. Sollte dies nicht erfolgen, können zukünftig auch keine Landesmittel zur Verfügung gestellt werden. Die Eingabe wird daher der Landesregierung zur Erwägung überwiesen. Im Übrigen ist die Einsenderin über die Sach- und Rechtslage zu unterrichten.

3. **00907/89/19**, Unterversorgung mit Kinder- und Jugendmedizinerinnen in Niedersachsen:

Die Eingabe wird der Landesregierung als Material überwiesen.
Im Übrigen ist der Einsender über die Sach- und Rechtslage zu unterrichten.

4. **00965/89/19**, Einführung eines ermäßigten Deutschlandtickets für Schülerinnen und Schüler in Niedersachsen:

Die Eingabe wird der Landesregierung als Material überwiesen.
Im Übrigen ist die Einsenderin über die Sach- und Rechtslage zu unterrichten.

5. **00784/11/19**, Auslegung der Tierschutz-Hundeverordnung (TierSchHuV):

Der Einsender ist über die Sach- und Rechtslage zu unterrichten.

6. **00838/11/19**, Verantwortungsvolle Hundezucht
(u.a. Tierschutz-Hundeverordnung – TierSchHuV):

Die Einsenderin ist über die Sach- und Rechtslage zu unterrichten.

7. **00838/11/19-001**, Verantwortungsvolle Hundezucht
(u.a. Tierschutz-Hundeverordnung – TierSchHuV):

Die Einsenderin ist über die Sach- und Rechtslage zu unterrichten.

8. **00895/11/19**, Auslegung und Anwendung der Tierschutz-Hundeverordnung – TierSchHuV:

Die Einsenderin ist über die Sach- und Rechtslage zu unterrichten.

9. **00917/11/19**, Beschwerde über das Verhalten von Mitarbeitern des Landkreises Göttingen im Zusammenhang mit einem Verkehrsordnungswidrigkeitenverfahren:

Der Einsender ist über die Sach- und Rechtslage zu unterrichten.

10. **00951/11/19**, zweite Bahnanbindung der Häfen an der Unterweser und für Wilhelmshaven:

Der Einsender ist über die Sach- und Rechtslage zu unterrichten.

11. **00969/11/19**, Rundfunkbeitrag; Erhöhung des Beitrags auf 30 Euro zur Verbesserung des Programms:

Der Einsender ist über die Sach- und Rechtslage zu unterrichten.

12. **00998/11/19**, Kündigung der Unterkunft durch eine Einrichtung der Eingliederungshilfe:
Der Einsender ist über die Sach- und Rechtslage zu unterrichten.
13. **01008/11/19**, Qualifikationsanforderungen an die Lehrkräfte an Pflege- und Berufsschulen:
Der Einsender ist über die Sach- und Rechtslage zu unterrichten. Soweit er mit seiner Eingabe Änderungen des Pflegeberufegesetzes anregt, ist der Niedersächsische Landtag hierfür nicht zuständig. Der Einsender müsste sich diesbezüglich an den Deutschen Bundestag wenden.
14. **01009/89/19**, Erhalt des Hörfunk-Senders NDR Schlager:
Der Einsender ist über die Sach- und Rechtslage zu unterrichten.
15. **01012/11/19**, Beschwerde über das Verhalten des Landkreises Lüchow-Dannenberg im Zusammenhang mit der Prüfpflicht bzw. Mängelbeseitigung für Heizöllageranlagen:
Der Einsender ist über die Sach- und Rechtslage zu unterrichten.
16. **01015/11/19**, Bearbeitung eines Antrages auf Gewährung einer Rente wegen Erwerbsminderung durch die Deutsche Rentenversicherung Braunschweig-Hannover:
Der Einsender ist über die Sach- und Rechtslage zu unterrichten.
17. **01017/11/19**, Anregungen zum Gesetz zur Sicherung und Verbesserung einer bäuerlichen Agrarstruktur in Niedersachsen (Nds. Agrarstruktursicherungs- und Agrarstrukturverbesserungsgesetz (NASVG)):
Der Einsender ist über die Sach- und Rechtslage zu unterrichten.
18. **01017/11/19-001**, Anregungen zum Gesetz zur Sicherung und Verbesserung einer bäuerlichen Agrarstruktur in Niedersachsen (Nds. Agrarstruktursicherungs- und Agrarstrukturverbesserungsgesetz (NASVG)):
Der Einsender ist über die Sach- und Rechtslage zu unterrichten.
19. **01017/11/19-002**, Anregungen zum Gesetz zur Sicherung und Verbesserung einer bäuerlichen Agrarstruktur in Niedersachsen (Nds. Agrarstruktursicherungs- und Agrarstrukturverbesserungsgesetz (NASVG)):
Der Einsender ist über die Sach- und Rechtslage zu unterrichten.
20. **01023/11/19**, Justizvollzug; Mindestlohn für Arbeit:
Der Einsender ist über die Sach- und Rechtslage zu unterrichten.
21. **01032/11/19**, Ableiten von Oberflächenwasser von einem privaten Grundstück im Bereich der Gemeinde Buxtehude:
Der Einsender ist über die Sach- und Rechtslage zu unterrichten.
22. **01040/89/19**, Recht auf angemessene Bildung für hoch- und höchstbegabte Kinder:
Der Einsender ist über die Sach- und Rechtslage zu unterrichten.
23. **01055/89/19**, Fehlender Ausgleich für Wegfall von Sonderzahlungen für aktive sowie pensionierte Beamtinnen und Beamte:
Der Einsender ist über die Sach- und Rechtslage zu unterrichten.
24. **01076/11/19**, Aufstockung von Semestertickets zu vollen (analogen und digitalen) Deutschlandtickets:
Der Einsender ist über die Sach- und Rechtslage zu unterrichten.

25. **01084/11/19**, Aufstockung der Mittel zur Finanzierung des öffentlichen Personen-nahverkehrs (ÖPNV) im ländlichen Raum:
Der Einsender ist über die Sach- und Rechtslage zu unterrichten.
26. **00974/11/19**, Ausgestaltung des Ganztagsangebotes an der Grundschule Harsum:
Die Eingabe wird für erledigt erklärt, da dem Anliegen der Einsenderin entsprochen wurde.
Im Übrigen ist die Einsenderin über die Sach- und Rechtslage zu unterrichten.
27. **01142/11/19**, Beihilfeangelegenheit; a) Erstattung von Aufwendungen für zahnärztliche Leistungen, b) Bearbeitung von Anträgen und Widersprüchen durch das Nds. Landesamt für Bezüge und Versorgung:
Die Eingabe wird für erledigt erklärt, da dem Anliegen des Einsenders entsprochen wurde. Im Übrigen ist der Einsender über die Sach- und Rechtslage zu unterrichten.
28. **01024/11/19**, Bearbeitung eines Antrages auf Grundsicherungsleistungen für Arbeitsuchende durch das Jobcenter des Landkreises Rotenburg (Wümme):
Der Landtag sieht keine Möglichkeit, sich für das Anliegen des Einsenders zu verwenden. Im Übrigen ist der Einsender über die Sach- und Rechtslage zu unterrichten.
29. **00982/11/19**, Maßregelvollzug; Beiordnung eines Pflichtverteidigers:
Der Landtag sieht, soweit gerichtliche Entscheidungen beanstandet werden, keine Möglichkeit, sich für das Anliegen des Einsenders zu verwenden, da derartige Entscheidungen aus verfassungsrechtlichen Gründen einer Überprüfung durch das Parlament entzogen sind. Hinsichtlich der Beschwerde gegen bundesgesetzliche Regelungen zur Pflichtverteidigerbestellung wird die Eingabe dem Deutschen Bundestag zugeleitet.
Im Übrigen ist der Einsender über die Sach- und Rechtslage zu unterrichten.



Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt

79. Jahrgang

Hannover, den 30. Juni 2025

Nummer 52

G e s e t z **zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und** **zur Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes*)**

Vom 25. Juni 2025

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 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51), wird wie folgt geändert:

1. § 1 Abs. 2 wird wie folgt geändert:
 - a) Am Ende der Nummer 3 wird das Wort „sowie“ gestrichen.
 - b) Am Ende der Nummer 4 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt.
 - c) Es werden die folgenden Nummern 5 und 6 angefügt:
 - „5. Schiffe, die als solche zugelassen sind und ortsfest benutzt werden, sowie
 6. Regale und Regalanlagen in Gebäuden, soweit sie nicht Teil der Gebäudekonstruktion sind oder keine Erschließungsfunktion haben.“
2. § 2 wird wie folgt geändert:
 - a) Dem Absatz 6 werden die folgenden Sätze 3 und 4 angefügt:
 - „³Ein Hohlraum zwischen der obersten Decke und der Dachhaut, der nicht über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat, ist kein oberstes Geschoss.
 - ⁴Wird ein Hohlraum nach Satz 3 so umgebaut, dass er nach dem Umbau über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat, wird er oberstes Geschoss.“

*) Artikel 1 Nr. 5 dieses Gesetzes dient auch der Umsetzung der Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung) (ABl. L, 2024/1275, 8.5.2024).

Artikel 1 Nrn. 7 bis 9 dieses Gesetzes dient auch der Umsetzung der Richtlinie (EU) 2023/2413 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Oktober 2023 zur Änderung der Richtlinie (EU) 2018/2001, der Verordnung (EU) 2018/1999 und der Richtlinie 98/70/EG im Hinblick auf die Förderung von Energie aus erneuerbaren Quellen und zur Aufhebung der Richtlinie (EU) 2015/652 des Rates (ABl. L, 2023/2413, 31.10.2023).

- b) Absatz 7 wird wie folgt geändert:
 - aa) Satz 4 erhält folgende Fassung:

„⁴Wird ein Hohlraum nach Absatz 6 Satz 3 durch die Errichtung von Dachgauben so umgebaut, dass er nach Absatz 6 Satz 4 oberstes Geschoss wird, so gilt er auch nach dem Umbau nicht als oberstes Geschoss im Sinne dieses Absatzes und ist kein Vollgeschoss, es sei denn, der umgebaute Hohlraum hat über mehr als zwei Dritteln der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr.“
 - bb) Es wird der folgende Satz 5 angefügt:

„⁵Wenn der Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens nach städtebaulichem Planungsrecht eine Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde zu legen ist, die für die Bestimmung des Begriffs des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gelten die diesbezüglichen Vorschriften dieses Gesetzes in der Fassung, die in dem Zeitpunkt gilt, der für die Beurteilung der Zulässigkeit des jeweiligen Vorhabens maßgeblich ist.“
 - c) In Absatz 10 Satz 1 werden nach dem Wort „Gebäudeteile“ ein Komma und die Worte „einschließlich überdachter Stellplätze,“ sowie nach dem Wort „Fahrzeugen“ ein Komma und die Worte „wie Fahrrädern“ eingefügt.
3. In § 43 Abs. 2 Satz 2 wird die Angabe „und § 2 Abs. 7 Satz 4 gelten“ durch das Wort „gilt“ ersetzt.
4. § 47 Abs. 1 Satz 3 erhält folgende Fassung:

„³Abweichend von den Sätzen 1 und 2 braucht der durch eine Wohnung verursachte Bedarf oder der durch eine zusätzlich geschaffene Wohnung verursachte Mehrbedarf an Einstellplätzen nicht gedeckt zu werden, wenn

 - 1. für die Baumaßnahme, durch die die Wohnung oder die zusätzliche Wohnung geschaffen wird, der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 30. Juni 2024 übermittelt wird oder
 - 2. eine zusätzliche Wohnung durch eine verfahrensfreie Nutzungsänderung gemäß § 60 Abs. 2 geschaffen wird und die Nutzungsänderung nach dem 30. Juni 2024 vorgenommen wird.“

Elektrizitätsmarktdesigns in der Union (ABl. L, 2014/1711, 26.6.2024), – im Folgenden: Erneuerbare-Energien-Richtlinie –“ ersetzt.

8. Dem § 67 wird der folgende Absatz 4 angefügt:

„(4) ¹Betrifft die Baumaßnahme den Bau, das Repowering oder den Betrieb von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie im Sinne des Artikels 16 Abs. 1 Satz 1 der Erneuerbare-Energien-Richtlinie, so wird auf Antrag der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers das Baugenehmigungsverfahren einheitlich über die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Bauaufsichtsbehörde als Anlaufstelle im Sinne des Artikels 16 Abs. 3 der Erneuerbare-Energien-Richtlinie abgewickelt. ²Die Anlaufstelle berät und unterstützt die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser auf ihr oder sein Ersuchen während des gesamten Baugenehmigungsverfahrens. ³Die Anlaufstelle führt die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser in transparenter Weise durch das Baugenehmigungsverfahren, bis die Bauaufsichtsbehörde sowie die von ihr zu beteiligenden Behörden und Stellen am Ende des Baugenehmigungsverfahrens ihre Entscheidungen treffen, und stellt ihr oder ihm alle erforderlichen Informationen zur Verfügung. ⁴Die Anlaufstelle stellt der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser insbesondere eine Übersicht darüber, welche sonstigen Genehmigungs- oder Zulassungserfordernisse für die Baumaßnahme bestehen, einen Zeitplan für die mit der Baumaßnahme verbundenen Verfahren sowie ein Verfahrenshandbuch im Sinne des Artikels 16 Abs. 4 Satz 1 der Erneuerbare-Energien-Richtlinie elektronisch zur Verfügung. ⁵Die Anlaufstelle wirkt darauf hin, dass die in § 69 Abs. 6 festgelegten Fristen für das Verfahren der Baugenehmigung und der darin eingeschlossenen Genehmigungen und Zulassungen eingehalten werden. ⁶Bei der Stellung des Antrags nach Satz 1 sowie in dem über die Anlaufstelle abgewickelten Verfahren vertritt die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser die Bauherrin oder den Bauherrn; Absatz 1 gilt insoweit entsprechend.“

9. § 69 wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 2 wird der folgende Absatz 2 a eingefügt:

„(2 a) Betrifft die Baumaßnahme den Bau, das Repowering oder den Betrieb von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie im Sinne des Artikels 16 Abs. 1 Satz 1 der Erneuerbare-Energien-Richtlinie, bestätigt die Bauaufsichtsbehörde die Vollständigkeit des Bauantrags

1. innerhalb von vier Wochen nach Eingang des Bauantrags, wenn bei der Vorprüfung nach Absatz 2 Satz 1 festgestellt wird, dass der Bauantrag und die Bauvorlagen vollständig sind und keine sonstigen erheblichen Mängel aufweisen, oder
2. sobald die im Rahmen der Vorprüfung festgestellten erheblichen Mängel aufgrund einer Aufforderung nach Absatz 2 Satz 2 beseitigt worden sind.“

b) Absatz 6 erhält folgende Fassung:

„(6) ¹Die zulässige Dauer des Baugenehmigungsverfahrens beträgt in den Fällen des Absatzes 2 a ab dem Datum der Bestätigung der Vollständigkeit des Bauantrags durch die Bauaufsichtsbehörde

1. in ausgewiesenen Beschleunigungsgebieten für erneuerbare Energie im Sinne des Artikels 2 Abs. 2 Nr. 9 a der Erneuerbare-Energien-Richtlinie
 - a) für das Repowering von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie und für die Errichtung von Anlagen mit einer Nennleistung von weniger als 150 kW sowie für die Energiespeicher am selben Standort nicht länger als sechs Monate, im Offshore-Bereich nicht länger als ein Jahr, und
 - b) für Baumaßnahmen, die nicht unter Buchstabe a fallen, nicht länger als ein Jahr, im Offshore-Bereich nicht länger als zwei Jahre,

2. außerhalb von ausgewiesenen Beschleunigungsgebieten für erneuerbare Energie im Sinne des Artikels 2 Abs. 2 Nr. 9 a der Erneuerbare-Energien-Richtlinie
 - a) für das Repowering von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie und für die Errichtung von Anlagen mit einer Nennleistung von weniger als 150 kW sowie für die Energiespeicher am selben Standort nicht länger als ein Jahr, im Offshore-Bereich nicht länger als zwei Jahre, und
 - b) für Baumaßnahmen, die nicht unter Buchstabe a fallen, nicht länger als zwei Jahre, im Offshore-Bereich nicht länger als drei Jahre,
3. für die Errichtung von Solarenergieanlagen und Energiespeichern am selben Standort
 - a) mit einer Nennleistung von bis zu 100 kWp nicht länger als einen Monat und
 - b) mit einer Nennleistung von mehr als 100 kWp nicht länger als drei Monate.

²Die Fristen nach Satz 1 Nrn. 1 und 2 können in durch außergewöhnliche Umstände hinreichend begründeten Fällen verlängert werden; die Verlängerung ist für die Fristen nach Satz 1 Nr. 1 Buchst. a im Offshore-Bereich sowie für die Fristen nach Satz 1 Nr. 1 Buchst. b und Nr. 2 Buchst. b jeweils auf sechs Monate, in den übrigen Fällen auf drei Monate begrenzt. ³Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser ist über die außergewöhnlichen Umstände, die die Fristverlängerung rechtfertigen, zu unterrichten. ⁴Weitere Fristverlängerungen aufgrund von gerichtlichen Verfahren und anderen Rechtsbehelfsverfahren bleiben hiervon unberührt und können die Dauer des Verfahrens verlängern. ⁵Eine Nachforderung weiterer Unterlagen nach Absatz 2 Satz 4 lässt die Fristen unberührt. ⁶Die Fristen beginnen neu, wenn die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser während des Baugenehmigungsverfahrens ohne Veranlassung durch die Bauaufsichtsbehörde dieser wesentlich geänderte Bauvorlagen übermittelt.“

10. § 70 a Abs. 1 wird wie folgt geändert:

- a) Es werden die folgenden neuen Sätze 2 und 3 eingefügt:

„²In den Fällen des Satzes 1 Nrn. 1 und 2 gilt § 69 Abs. 2 a entsprechend. ³Mit dem Datum der Bestätigung der Vollständigkeit des Bauantrags durch die Bauaufsichtsbehörde gelten die Unterlagen als vollständig im Sinne des § 42 a Abs. 2 Satz 2 VwVfG.“

- b) Die bisherigen Sätze 2 und 3 werden Sätze 6 und 7.
- c) In Satz 4 werden die Worte „von Mängeln“ durch die Worte „erheblicher Mängel“ ersetzt.
- d) Es wird der folgende neue Satz 5 eingefügt:

„⁵Wenn die Bauaufsichtsbehörde die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser nach § 69 Abs. 2 Satz 2 zur Behebung erheblicher Mängel aufgefordert hat, gelten § 69 Abs. 2 a Nr. 2 und Satz 3 entsprechend.“

- e) Die bisherigen Sätze 5 und 6 werden Sätze 8 und 9.
- f) Im neuen Satz 7 wird die Angabe „Satzes 2“ durch die Angabe „Satzes 6“ ersetzt.

11. In § 83 Abs. 5 Satz 2 werden die Worte „Teile C und D der“ gestrichen.

12. In § 85 a Abs. 2 Nr. 4 wird die Angabe „nach § 62 Abs. 10“ gestrichen.

13. Dem § 86 wird der folgende Absatz 9 angefügt:

„(9) ¹Notwendige Einstellplätze, die bis zum 30. Juni 2024 nach § 47 Abs. 1 Sätze 1 und 2 zur Verfügung stehen mussten und gestanden haben, aber am 30. Juni 2025 nicht mehr zur Verfügung standen, müssen ab dem 1. Juli 2025 wieder zur Verfügung stehen, wenn sie nach dem 18. März 2025 beseitigt oder einer anderen Nutzungseinheit zugeordnet wurden. ²Dies gilt entsprechend für die dazugehörigen Baulasten.“

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

a) Nummer 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 1.1 werden die Angabe „40 m³“ durch die Angabe „75 m³“ und die Angabe „20 m³“ durch die Angabe „40 m³“ ersetzt.

bb) In Nummer 1.2 werden die Worte „bis zu zwei“ gestrichen und die Worte „jeweils nicht mehr als 30 m² Grundfläche auf einem Baugrundstück“ durch die Worte „insgesamt nicht mehr als 60 m² Grundfläche je Baugrundstück und einer Höhe bis zu 3 m“ ersetzt.

cc) In Nummer 1.6 werden die Worte „mit nicht mehr als 20 m² Grundfläche,“ gestrichen.

dd) Nummer 1.8 erhält folgende Fassung:

„1.8 Terrassenüberdachungen mit nicht mehr als 40 m² Grundfläche und Wintergärten mit nicht mehr als 30 m² Brutto-Grundfläche und 5 m Höhe, wenn sie jeweils einen Abstand von mindestens 3 m zur Grenze des Nachbargrundstücks einhalten, sowie Balkonverglasungen und Balkonüberdachungen mit nicht mehr als 30 m² Grundfläche,“.

ee) Es wird die folgende neue Nummer 1.9 eingefügt:

„1.9 die Erneuerung von Balkonen an einem Gebäude der Gebäudeklasse 1, 2 oder 3 oder der Ersatz von Balkonen an einem solchen Gebäude durch vor der Außenwand aufgeständerte Balkone, wenn die neue Balkonkonstruktion

a) des einzelnen Balkons keine Vergrößerung der bisherigen Abmessungen der Brutto-Grundfläche des bisherigen Balkons darstellt und

b) an der Stelle des Gebäudes, an der die bisherige Balkonkonstruktion angeschlossen war, befestigt wird,“.

ff) Die bisherige Nummer 1.9 wird Nummer 1.10.

b) Nummer 2 wird wie folgt geändert:

aa) Nummer 2.3 erhält folgende Fassung:

„2.3 Solarenergieanlagen

a) im Geltungsbereich einer städtebaulichen Satzung, wenn die Satzung Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe dieser baulichen Anlagen enthält,

b) in anderen Fällen

aa) freistehend mit nicht mehr als 3 m Höhe und mit nicht mehr als 9 m Gesamtlänge, außer im Außenbereich,

bb) in, an oder auf Dach- oder Außenwandflächen von Gebäuden, die keine Hochhäuser sind,

sowie die mit der Errichtung solcher Solarenergieanlagen verbundene Änderung der äußeren Gestalt und die mit der Nutzung solcher Solarenergieanlagen verbundene Änderung der Nutzung bestehender baulicher Anlagen, in, auf oder an denen die Solarenergieanlagen angebracht werden,“.

bb) Nummer 2.5 erhält folgende Fassung:

„2.5 Windenergieanlagen

- a) auf baulichen Anlagen bis 3 m Gesamthöhe der Windenergieanlage gemessen ab dem Schnittpunkt der Windenergieanlage mit der Außenfläche der baulichen Anlage und
- b) freistehend
 - aa) in Gewerbe- und Industriegebieten, wenn die Baugebiete durch Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB festgesetzt sind, und im Außenbereich bis zu 15 m Gesamthöhe der Windenergieanlage gemessen ab der Geländeoberfläche sowie
 - bb) im Übrigen bis zu 10 m Gesamthöhe und nicht mehr als 3 m Rotordurchmesser der Windenergieanlage gemessen ab der Geländeoberfläche,

außer in reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie an oder in der Nähe von Kultur- und Naturdenkmälern,“.

c) In Nummer 9.3 werden die Worte „Schaukeln und Klettergerüste, ausgenommen Gebäude, Tribünen, Flutlichtanlagen und Ballfangzäune“ durch die Worte „Schaukeln, Klettergerüste, Flutlichtanlagen mit nicht mehr als 10 m Höhe und Ballfangzäune, ausgenommen Gebäude und Tribünen“ ersetzt.

d) Nummer 13 wird wie folgt geändert:

aa) Nummer 13.5 erhält folgende Fassung:

„13.5 Austausch von Dacheindeckungen ohne Änderungen der bisherigen äußeren Abmessungen,“.

bb) In Nummer 13.6 werden die Worte „Wärmeschutzes oder der Energieeinsparung“ durch die Worte „Wärmeschutzes, der Energieeinsparung oder der Energieerzeugung in oder auf Dächern“ sowie am Ende der Punkt durch ein Komma ersetzt.

cc) Es werden die folgenden Nummern 13.7 und 13.8 angefügt:

„13.7 Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten,
13.8 Dacheinschnitte.“

e) Nummer 14 wird wie folgt geändert:

aa) Die Nummern 14.2 und 14.3 erhalten folgende Fassung:

„14.2 Zapfsäulen sowie Tankautomaten genehmigter Tankstellen und Erdgasbetankungsgeräte,

14.3 Ladestationen, Ladesäulen und Ladegeräte für Elektrofahrzeuge einschließlich der technischen Nebenanlagen und die damit verbundene Änderung der Nutzung,“.

bb) Am Ende der Nummer 14.13 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt.

cc) Es wird die folgende Nummer 14.14 angefügt:

„14.14 nicht betretbare Verkaufsstände zur Selbstbedienung, wenn der Brutto-Rauminhalt nicht mehr als 10 m³ beträgt.“

Artikel 2

Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes

In § 48 Abs. 3 des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 322), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 52), wird die Angabe „§ 19 Abs. 1 Sätze 2 bis 4“ durch die Angabe „§ 19 Abs. 3“ ersetzt.

Artikel 3

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung in Kraft.

Hannover, den 25. Juni 2025

Die Präsidentin des Niedersächsischen Landtages

Hanna N a b e r

Das vorstehende Gesetz wird hiermit verkündet.

Der Niedersächsische Ministerpräsident

Olaf L i e s

N i e d e r s c h r i f t

über die 69. - öffentliche - Sitzung (Reise)
des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen
und Digitalisierung
am 4. April 2025
Deutsche Messe AG, Messegelände Hannover

Tagesordnung:

Seite:

1. **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes**

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 9/6816

dazu gemäß § 31 Abs. 1 Satz 2 GO LT:

Weiterentwicklung der Niedersächsischen Bauordnung und des Bundesrechts zur Förderung nachhaltigen Bauens und moderner Standards

Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/6818](#)

Beginn der Beratung mit Klärung von Verfahrensfragen 4

2. ***Bauen muss einfacher, schneller und günstiger werden - Novel-
lierungsprozess der NBauO, der BauPrüfVO sowie der DVO-
NBauO zielorientiert jetzt fortsetzen***

Antrag der Fraktion der CDU - [Drs. 19/6806](#)

Beginn der Beratung mit Klärung von Verfahrensfragen 5

3. Niedersachsen tritt in die Pedale: Fahrradland Nummer 1 weiter stärken!

Antrag der Fraktion der CDU - [Drs. 19/6820](#)

Beginn der Beratung mit Klärung von Verfahrensfragen 6

4. Vertrauliche Unterrichtung der Mitglieder des Unterausschusses „Häfen und Schifffahrt“ unter Hinzuziehung der Mitglieder des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung und des Ausschusses für Haushalt und Finanzen durch Herrn Minister Lies über die Finanzierungssituation des JadeWeserPorts

hier: Beschluss nach § 95 a GO LT über die Vertraulichkeit der mit Schreiben der Niedersächsischen Landesregierung vom 14. März 2025 im Nachgang zu der o. g. Unterrichtung nachgereichten vertraulichen schriftlichen Unterrichtung

Beschluss..... 7

5. Terminangelegenheiten

a) Auswärtige Sitzung am 5. September 2025 in Stade

b) Gespräch mit der Landesarbeitsgemeinschaft Soziale Brennpunkte

c) Gespräch mit der Ingenieurkammer Hannover 8

6. Besuch der HANNOVER MESSE 2025 9

Anwesend:

Ausschussmitglieder:

1. Abg. Stefan Klein (SPD), Vorsitzender
2. Abg. Christoph Bratmann (SPD)
3. Abg. Oliver Ebken (SPD)
4. Abg. Frank Henning (SPD)
5. Abg. Sabine Tippelt (SPD)
6. Abg. Uwe Dorendorf (CDU)
7. Abg. Christian Frölich (CDU)
8. Abg. Reinhold Hilbers (CDU)
9. Abg. Marcel Scharrelmann (CDU)
10. Abg. Colette Thiemann (CDU)
11. Abg. Stephan Christ (GRÜNE)
12. Abg. Heiko Sachtleben (GRÜNE)
13. Abg. Omid Najafi (AfD)

Von der Landtagsverwaltung:

Beschäftigte Kahlert-Kirstein.

Niederschrift:

Regierungsdirektor Schröder, Stenografischer Dienst.

Sitzungsdauer: 9.30 Uhr bis 9.40 Uhr (TOP 1 bis 5),
10.00 Uhr bis 13.00 Uhr (TOP 6).

Tagesordnungspunkt 1:

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

dazu gemäß § 31 Abs. 1 Satz 2 GO LT:

Weiterentwicklung der Niedersächsischen Bauordnung und des Bundesrechts zur Förderung nachhaltigen Bauens und moderner Standards

Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/6818](#)

Beginn der Beratung mit Klärung von Verfahrensfragen

Auf Anregung von Vors. Abg. **Stefan Klein** (SPD) vereinbart der **Ausschuss**, Verfahrensfragen zu Punkt 1 und Punkt 2 der Tagesordnung zusammen zu klären.

Abg. **Christian Frölich** (CDU) beantragt, zu dem Gesetzentwurf und den beiden Entschließungsanträgen eine mündliche Unterrichtung durch die Landesregierung entgegenzunehmen sowie eine mündliche Anhörung durchzuführen. - Abg. **Frank Henning** (SPD) stimmt dem beantragten Verfahren namens der Koalitionsfraktionen zu.

Nachdem der Ausschuss einen möglicher Beratungszeitplan erörtert hat, regt Abg. **Volker Sachtleben** (GRÜNE) an, für die Beratungen vorsorglich eine zusätzliche Ausschusssitzung einzuplanen, um in jedem Falle das Juni-Plenum zu erreichen.

Der **Ausschuss** beschließt, in seiner Sitzung am 25. April 2025 eine mündliche Unterrichtung durch die Landesregierung entgegenzunehmen und die mündliche Anhörung in der Sitzung am 9. Mai 2025 durchzuführen.

Die Fraktionen sind gebeten, bis einschließlich 8. April 2025 nach dem Verteilungsschlüssel 3/3/1/1 Anzuhörende zu benennen. Der Ausschuss behält sich vor, gegebenenfalls eine zusätzliche Sitzung durchzuführen, um mit dem Gesetzentwurf das Juni-Plenum zu erreichen.

N i e d e r s c h r i f t

über die 70. - öffentliche - Sitzung

des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen

und Digitalisierung

am 25. April 2025

Hannover, Landtagsgebäude

Tagesordnung:

Seite:

1. **Unterrichtung durch die Landesregierung zur Transparenz und strategischen Ausrichtung der Landeswohnungsbaugesellschaft**

Unterrichtung 5

Aussprache 9

2. a) **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes**

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/6816](#)

dazu gemäß § 31 Abs. 1 Satz 2 GO LT:

Weiterentwicklung der Niedersächsischen Bauordnung und des Bundesrechts zur Förderung nachhaltigen Bauens und moderner Standards

Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/6818](#)

dazu: Eingabe 00941/06/19

b) **Bauen muss einfacher, schneller und günstiger werden - Novellierungsprozess der NBauO, der BauPrüfVO sowie der DVO-NBauO zielorientiert jetzt fortsetzen**

Antrag der Fraktion der CDU - [Drs. 19/6806](#)

Unterrichtung durch die Landesregierung..... 17

Aussprache 21

3. a) **Moorbodenschutz gemeinsam mit den Menschen in Niedersachsen gestalten: Klima schützen - Wertschöpfung sichern - Akzeptanz bewahren**
Antrag der Fraktion der CDU - [Drs. 19/2710](#)
- b) **Niedersachsens Mooroffensive vorantreiben**
Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/3658](#)
- Mitberatung* 36
Beschluss..... 36
4. **Teststrecke im Emsland erhalten - Zukunftssicherung durch innovative Verkehrstechnologien**
Antrag der Fraktion der CDU - [Drs. 19/6479](#)
(vertagt)..... 38
5. **Die NBank als zentrales Förderinstitut stärken und neu ausrichten**
Antrag der Fraktion der CDU - [Drs. 19/3983](#)
Abschluss der Beratung 39
Beschluss..... 39
6. **Bürokratieabbau für Niedersachsen - Effizienz fördern, Handwerk stärken**
Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/6543](#)
Unterrichtung durch die Landesregierung 40
Aussprache 45
7. **Aktenvorlage gemäß Artikel 24 Abs. 2 der Niedersächsischen Verfassung: Beschluss des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung vom 27. August 2024 auf Aktenvorlage zum Vergabeverfahren der metronom Eisenbahngesellschaft mbH auf dem „Hansenetz“**
Beratung und Beschlussfassung gemäß § 95 a GO LT über die Vertraulichkeit der mit Schreiben des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung vom 31. März 2025 im Rahmen des Aktenvorlagebegehrens vorgelegten und in Teilen als vertraulich zu behandelnden Unterlagen
Beratung und Beschlussfassung über den von der CDU-Fraktion angekündigten Verfahrens Antrag hinsichtlich der Einsichtnahme in die vorgelegten Akten durch namentlich benannte Fraktionsmitarbeiter (s. § 95 a Abs. 5 GO LT)
Beschluss..... 48

Anwesend:

Ausschussmitglieder:

1. Abg. Stefan Klein (SPD), Vorsitzender
2. 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. Claus Seebeck (in Vertretung der Abg. Colette Thiemann) (CDU)
11. Abg. Marcel Scharrelmann (CDU)
12. Abg. Stephan Christ (GRÜNE)
13. Abg. Heiko Sachtleben (GRÜNE)
14. Abg. Omid Najafi (AfD)

Von der Landesregierung:

Staatssekretär Doods (MW).

Vom Gesetzgebungs- und Beratungsdienst:

Parlamentsrat Dr. Oppenborn-Reccius (Mitglied),
Ministerialrätin Dr. Wetz.

Von der Landtagsverwaltung:

Beschäftigte Kahlert-Kirstein.

Niederschrift:

Regierungsdirektor Schröder,
Redakteur Dr. Zachäus, Stenografischer Dienst.

Sitzungsdauer: 10.34 Uhr bis 13.17 Uhr.

Außerhalb der Tagesordnung:*Billigung von Niederschriften*

Der **Ausschuss** billigt die Niederschriften über die 66., 67. und 69. Sitzung.

*

Der **Ausschuss** beschließt, dass die Sitzung am 9. Mai 2025 bereits um 9.30 Uhr beginnt mit Tagesordnungspunkt 1:

Unterrichtung durch die Landesregierung zur Finanzierungs- und Auftragslage im niedersächsischen Straßenbau

und ab 10.30 Uhr bis ca. 13 Uhr die geplante Anhörung stattfindet zu:

- a) *Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes*

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/6816](#)

dazu gemäß § 31 Abs. 1 Satz 2 GO LT:

Weiterentwicklung der Niedersächsischen Bauordnung und des Bundesrechts zur Förderung nachhaltigen Bauens und moderner Standards

Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/6818](#)

- b) *Bauen muss einfacher, schneller und günstiger werden - Novellierungsprozess der NBauO, der BauPrüfVO sowie der DVO-NBauO zielorientiert jetzt fortsetzen*

Antrag der Fraktion der CDU - [Drs. 19/6806](#)

Tagesordnungspunkt 2:

a) **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes**

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/6816](#)

dazu gemäß § 31 Abs. 1 Satz 2 GO LT:

Weiterentwicklung der Niedersächsischen Bauordnung und des Bundesrechts zur Förderung nachhaltigen Bauens und moderner Standards

Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/6818](#)

dazu: Eingabe 00941/06/19

b) **Bauen muss einfacher, schneller und günstiger werden - Novellierungsprozess der NBauO, der BauPrüfVO sowie der DVO-NBauO zielorientiert jetzt fortsetzen**

Antrag der Fraktion der CDU - [Drs. 19/6806](#)

Zu a) erste Beratung: 62. Plenarsitzung am 26.03.2025

federführend: AfWVBuD;

mitberatend: AfRuV, AfELuV

Zuletzt beraten: 69. Sitzung am 04.04.2025

Zu b) erste Beratung: 63. Plenarsitzung am 27.03.2025

federführend: AfWVBuD;

mitberatend: AfRuV; AfluS

Zuletzt beraten: 69. Sitzung am 04.04.2025

Unterrichtung durch die Landesregierung

MR Dr. Brinkmann (MW): Frau Högl und ich werden Sie heute zu den vorliegenden Drucksachen unterrichten. Lassen Sie mich vorab einen Punkt hervorheben: Der Gesetzentwurf sowie die beiden Entschließungsanträge entsprechen grundsätzlich dem Ziel der Landesregierung, dass das Bauen „einfacher, schneller und günstiger“ wird.

Einen großen Schritt in diese Richtung hat der Niedersächsische Landtag auf Anregung der Landesregierung im vergangenen Jahr unternommen. Mit der Änderung der Niedersächsischen Bauordnung, die zum 1. Juli 2024 in Kraft trat, können Umbauten und Neubauten einfacher, schneller und günstiger werden. Dieser Prozess soll nun aufgrund der positiven Erfahrungen fortgesetzt werden. Das wird ausdrücklich begrüßt.

An dieser Stelle möchte ich anregen, dass auch der parallel beratene Artikel 4 des Gesetzentwurfes der CDU zur Stärkung der Bundeswehr in Niedersachsen ([Drs. 19/6804](#)), in dem es auch

um die Änderung der NBauO geht, in diesem Ausschuss rechtzeitig mitdiskutiert und mitgedacht wird. Möglicherweise gibt es Möglichkeiten, die NBauO in dem Kontext entsprechend zu ändern.

Lassen Sie mich zunächst zu dem **Gesetzentwurf der Fraktionen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen** sprechen. In dem Gesetzentwurf geht es hauptsächlich um die Erweiterung des Katalogs der Verfahrensfreistellung und um sonstige Erleichterungen. Zwei wichtige Punkte sind dabei: Schiffe, die als solche zugelassen sind und ortsfest benutzt werden, sowie Regale und Regalanlagen in Gebäuden, soweit sie nicht Teil der Gebäudekonstruktion sind, sollen ausdrücklich aus dem Geltungsbereich der NBauO herausgenommen werden. Dieses setzt den Prozess der Deregulierung fort und wird deshalb vonseiten der Landesregierung befürwortet. Eine bauordnungsrechtliche Kontrolle ist in diesen beiden Bereichen nicht erforderlich.

Die Erweiterung der verfahrensfreien Baumaßnahmen wird seitens der Landesregierung ebenfalls befürwortet. Aus dem umfangreichen Katalog der Erweiterungen in dem Gesetzentwurf möchte ich ein paar Punkte herausgreifen.

- Der Umfang verfahrensfreier Gebäude ohne Aufenthaltsräume wird erweitert.
- Die Größe von verfahrensfreien Terrassenüberdachungen wird erhöht.
- Wintergärten können verfahrensfrei errichtet werden.
- Die Erweiterung der Verfahrensfreiheit von Windenergieanlagen nach dem Hamburger Modell.
- Die Einführung der Verfahrensfreiheit für Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten und Dacheinschnitte.

Mit der Erweiterung des Katalogs der verfahrensfreien Baumaßnahmen werden die am Bau beteiligten Akteure hinsichtlich der Verfahren entlastet. Da trotz der Verfahrensfreiheit das öffentliche Baurecht einzuhalten ist, übernehmen sie im Gegenzug mehr Verantwortung, weil die Bauaufsichtsbehörden nicht präventiv kontrollieren. Aus diesem Grund werden entsprechende Anmerkungen vor den Anhang in der NBauO mit aufgenommen. Dies soll das Risiko reduzieren, dass die Bauaufsichtsbehörden im Nachhinein, also „repressiv“, tätig werden müssen.

Ein weiterer Punkt ist die Streichung des sogenannten Schlupflochs hinsichtlich des Wegfalls der Kfz-Einstellplätze. Mit der zum 1. Juli 2024 in Kraft getretenen Abschaffung der Kfz-Einstellplatzpflicht ist es vom Wortlaut des Gesetzestextes nicht untersagt, Kfz-Einstellplätze von Bestandsgebäuden ohne Schaffung von neuem Wohnraum abzuschaffen. Da dieses gesetzgeberisch nicht gewollt war, soll das Schlupfloch mit einer Übergangsregelung geschlossen werden. Das wird ebenfalls von der Landesregierung befürwortet.

Die Landesregierung befürwortet ebenfalls, dass mit dem Gesetzentwurf auch zwei EU-Richtlinien umgesetzt werden. Die eine ist die sogenannte EU-Richtlinie RED III. Dort geht es um Verfahrensvorschriften für Baugenehmigungsverfahren, die auch die Fristen von Bearbeitungszeiten betreffen. Die zweite ist die EU-Gebäudeenergieeffizienz-Richtlinie, die eine Regelung zu Fahrradabstellplätzen enthält. Diese Richtlinie muss bis zum 29. Mai 2026 umgesetzt werden. Das bedeutet, dass es künftig konkrete Vorgaben bzw. Quoten für Fahrradabstellanlagen in der Bauordnung geben muss. Diese sehr kleinteiligen Vorgaben der EU-Richtlinie entsprechen zwar nicht dem Ziel, das Baurecht einfacher zu gestalten, aber die Staaten haben hier keinen Handlungsspielraum und müssen die Richtlinie umsetzen.

Ich komme zum **Entschließungsantrag von SPD und Bündnis 90/Die Grünen** zur Weiterentwicklung der NBauO. Darin wird im ersten Abschnitt die Landesregierung gebeten, einige Prüfaufträge, wie zum Beispiel die Erweiterung der Abrissanzeige und Einführung des Abrisskatasters, die Entbürokratisierung der Nachweispflicht für die düngerechtliche Überwachung und das Vorhandensein eines Campingplatzes erst ab fünf statt drei Wohnwagen, vorzunehmen und den Runderlass zur Verbesserung des Brandschutzes bei Stallgebäuden auf den Weg zu bringen. Zudem wird die Landesregierung im zweiten Abschnitt gebeten, sich für die dort aufgeführten Regelungsänderungen beim Bund einzusetzen.

Diesen Punkten wird sich die Landesregierung natürlich annehmen. Punkte, die zur Entbürokratisierung beitragen, werden seitens der Landesregierung eher befürwortet als diejenigen, die neue Bürokratie erzeugen würden.

RL'in **Högl** (MW): Ich fahre mit dem **Entschließungsantrag der CDU** fort.

Mit diesem Entschließungsantrag wird die Landesregierung aufgefordert, einige Änderungen in der Niedersächsischen Bauordnung, der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung und zur Bautechnischen Prüfungsverordnung vorzunehmen.

Da die Landesregierung selbst keine Gesetzgebungskompetenz hat und deshalb nicht die NBauO ändern kann, könnte überlegt werden, wie der Ausschuss mit den Änderungsvorschlägen in den folgenden Beratungen umgehen möchte. Es werden darin auch Punkte angesprochen, die auch im vorliegenden Gesetzentwurf von SPD und Bündnis 90/Die Grünen teilweise enthalten sind.

Vorab ein paar allgemeine Anmerkungen zu den hier gemachten Vorschlägen:

- Die Landesregierung unterstützt die Vorschläge, die notwendig sind und mit denen Bauen schneller, einfacher und kostengünstiger werden kann. Das haben wir auch in der Vergangenheit immer gemacht.
- Änderungen von Regelungen aus der Umbauordnung sollten nur dann erfolgen, wenn sie zur Zielsetzung erforderlich sind. Dieses wird die vom Parlament beschlossene Evaluierung zeigen. Derzeit sehen wir keinen Handlungsbedarf.

Doch möchte ich auf ein paar Ziffern aus dem Entschließungsantrag näher eingehen:

Zu Ziffer 3 - Bitte um Aussetzung der PV-Pflicht. Die Regelungen zur Photovoltaik-Pflicht auf Dächern von Gebäuden sind aus der Sicht der Landesregierung grundsätzlich weiterhin sinnvoll und sollten bestehen bleiben. Es sind unbürokratische Regelungen, die in der Verantwortung der Bauherrenschaft liegen. Photovoltaik auf Dächern amortisiert sich, schafft dem Handwerk Aufträge und tut etwas für die Energiewende. Das ist ganz wichtig.

Zu Ziffer 4 - Rettungswege. Mit der NBauO-Änderung zum 1. Juli 2024 ist für Geschosse in Gebäuden, die kein Sonderbau sind, eine allgemeine Unbedenklichkeit zur Führung des zweiten Rettungswegs über Gerät der Feuerwehr bis zu 30 Personen festgelegt worden. Das war eine weitgehende Änderung. Im Gegensatz zur vorher geltenden Rechtslage - ab 10 Personen ist die Unbedenklichkeit zu prüfen - stellt die jetzige Regelung schon einen sehr großen Schritt in Richtung Entbürokratisierung dar. Zu dieser Regelung wurden aus dem Bereich des abwehrenden Brandschutzes - also MI, kommunale Spitzenverbände, Landesfeuerwehrverband und die Arbeitsgemeinschaft vorbeugender Brandschutz Niedersachsen - im Verfahren bereits Bedenken

dahingehend geäußert, dass sie zu weitgehend sind und die Feuerwehr in ihrer Leistungsfähigkeit zum Teil überfordere. Daher sollte zunächst der Regelungsänderung aus dem letzten Jahr Zeit gegeben werden, um Wirkung zu entfalten. Das heißt, wir müssen jetzt zunächst üben, die neue NBauO ins Laufen bekommen und schauen, was dabei rauskommt, bevor Überlegungen einer Anlehnung an das Musterregelwerk angestellt werden können.

Zu Ziffer 5 - Aufzüge. Die voneinander abweichenden Höhenangaben in § 39 Abs. 4 Musterbauordnung (MBO) - das sind die 13 m - und § 38 Abs. 2 NBauO - das sind 12,25 m -, ab welcher Höhe der Fußbodenoberkante des höchst gelegenen Aufenthaltsraums ein Aufzug in einem Gebäude erforderlich ist, haben jeweils unterschiedliche Bezugspunkte. Das ist ganz wichtig. Deshalb kommen hier verschiedene Maße zustande. So stellt die MBO-Regelung auf die Höhe der Geländeoberfläche ab, die NBauO aber auf die Höhe über der Eingangsebene, von welcher der Aufzug stufenlos erreichbar sein muss und die beispielsweise gegenüber der Geländeoberfläche abgesenkt werden könnte. Die Möglichkeit, dass bei einem Aufzug nicht zwingend jedes Geschoss bedient werden muss, besteht auch ohne ausdrückliche Regelung weiterhin mit dem Instrument der Abweichung, sofern dies mit den allgemeinen Schutzziele vereinbar ist. Es ist also durchaus möglich.

Die dem Bauordnungsrecht zugänglichen, nicht den europäischen Harmonisierungsvorschriften unterliegenden technischen Anforderungen an Aufzüge in Niedersachsen - Mindestabmessung des Fahrkorbes zum Beispiel zum Transport von Rollstühlen oder Krankentragen, Brandfallsteuerung von Aufzügen - sind entsprechend der Musterregelung auch umgesetzt. Auf Regelungen anderer Länder besteht von hier aus natürlich kein Einfluss.

Zu Ziffer 6 - Öffnungsklausel für Kommunen zu Kfz-Einstellplätzen. Nach derzeitiger Rechtslage ist es Kommunen verwehrt, über eine Satzung eine Kfz-Stellplatzpflicht einzuführen. Eine Öffnungsklausel, die Kommunen eine solche Befugnis geben würde, wäre rechtlich zwar zulässig, aber letztendlich eine rein politische Entscheidung. Der Landtag hatte sich im vergangenen Jahr gegen eine solche Öffnungsklausel ausgesprochen.

Zu Ziffer 7 - Barrierefreiheit. Auch die Anforderungen an die Barrierefreiheit von Wohngebäuden sind wieder in den Fokus gerückt. Im Rahmen der NBauO-Novellierung haben wir auch immer wieder diskutiert, wie wir Kosten senken können, und da kommt natürlich auch die Barrierefreiheit ins Spiel. Wir haben deshalb auf Ministeriumsebene eine Arbeitsgruppe mit den beteiligten Stakeholdern initiiert, um die gerade geltenden Standards zu diskutieren, und sinnvolle Ergebnisse werden wir umsetzen. Wir sind also gerade dabei, die Arbeitsgruppe tagt, und es ist wirklich ein sehr interessanter Dialog.

Zu Ziffer 8 - Umbauregelung. Das Regulationssystem des § 85 a NBauO zur Vereinfachung des Umbaus hat folgendes Grundprinzip: Wenn auf Bauherrenseite vom regulären Standard nach § 85 a NBauO abgewichen wird, dann liegt dies in ihrer alleinigen Verantwortung. Für eine präventive bauaufsichtliche Überprüfung fehlt den Bauaufsichtsbehörden ohne eine Beurteilungsgrundlage und entsprechende Bauvorlagen die Entscheidungsgrundlage. Deshalb findet kein Baugenehmigungsverfahren statt. Falls die Bauherrenseite dennoch eine Baugenehmigung haben möchte, kann sie natürlich eine solche beantragen - das ist rechtlich möglich -, die sich an dem aktuellen rechtlichen Standard orientiert, und es können auch gegebenenfalls Abweichungen beantragt werden. Eine Mischung dieser beiden Systeme wird nicht befürwortet.

Zu Ziffer 10 - Prüfengeure. Genau wie die Bauaufsichtsbehörden werden die Prüfengeurinnen und Prüfengeure bauaufsichtlich hoheitlich tätig. Über die Vergabe dieser bauaufsichtlichen Prüfdienstleistung sollte angesichts des gerade beabsichtigten Vier-Augen-Prinzips nicht die Bauherrin oder der Bauherr selbst entscheiden. Dann wäre die Unabhängigkeit der Prüfengeurinnen und Prüfengeure nicht mehr gewährleistet.

Die folgenden Aspekte, die ich noch kurz anreißer, betreffen nicht die NBauO, sondern die **Durchführungsverordnung** zur NBauO.

Zu Ziffer 11. Die angesprochene Regelung der Musterbauordnung lässt Erleichterungen im Rahmen von Dachausbauten rechtmäßig bestehender Gebäude zur Schaffung von Wohnraum zu. Die Regelungen der Umbauordnung mit dem § 85 a NBauO sind deutlich weitergehend als die Musterregelungen - das ist sehr wichtig; wir sind in Niedersachsen also weiter als die Musterregelungen -, sodass kein Änderungsbedarf der niedersächsischen Regelung, hier des § 8 Abs. 6 Durchführungsverordnung, besteht.

Zu Ziffer 12. Die angesprochene niedersächsische Regelung stimmt mit der Regelung in der Musterbauordnung überein. Nach beiden Regelungen werden keine Anforderungen an den Feuerwiderstand von Fenstern oberhalb einer Brüstungshöhe von 90 cm in sogenannten Laubengängen gestellt. Laubengänge, das sind außenliegende notwendige Flure, die als Rettungsweg dienen und mindestens an einer Längsseite offen sind.

Aussprache

Abg. **Omid Najafi** (AfD): Ich habe drei Nachfragen. Zunächst zu Ziffer 4 a) des Gesetzentwurfs - § 48 Abs. 1 - betreffend die Einfügung eines neuen Satzes 2. Danach müssen bei „Gebäuden mit mehr als fünf Einstellplätzen für Nutzungseinheiten, die nicht dem Wohnen dienen, für mindestens 10 Prozent der ständigen Benutzerinnen und Benutzer und Besucherinnen und Besucher Fahrradabstellplätze zur Verfügung stehen“. Könnten Sie das mit einfachen Worten erklären?

In der Ziffer 6 des Gesetzentwurfs geht es um die RED III-Richtlinie. Etwa in der Mitte dieses längeren Absatzes ist von einer Anlaufstelle die Rede. Ist hiermit eine neue Anlaufstelle gemeint oder ist das die gleiche, die in § 69 Abs. 2 der Bauordnung genannt wird? Sprich: Wird hier etwas Neues geschaffen oder nicht?

Meine dritte Frage bezieht sich auf den Entschließungsantrag von SPD und Grünen. Sind das Abrisskataster und der Runderlass für den Brandschutz bei den Stallgebäuden die Punkte, die Sie als neue Bürokratieaufgabe hier angesprochen hatten?

MR **Dr. Brinkmann** (MW): Ich beginne mit dem Thema Abrisskataster. Hierbei handelt es sich um einen Prüfauftrag. Wir werden uns das natürlich gut ansehen, und wir werden inhaltlich prüfen, welche Vorteile ein Abrisskataster hat, und diese mit den Nachteilen abwägen. Das Prüfergebnis kann ich noch nicht vorwegnehmen.

MR **Viebranz** (MW): Zum Runderlass zur Ermessenslenkung der Bauaufsichtsbehörden, also Ziffer 4 des Entschließungsantrags von SPD und Grünen. Im Anwendungsbereich soll es um Ställe

gehen, die Sonderbauten sind, also solche, die eine Grundfläche von mehr als 1 600 m² haben. Nach § 51 besitzen die Bauaufsichtsbehörden gewisse Ermessensentscheidungen, wenn es um Erleichterungen und besondere Anforderungen an solche baulichen Anlagen geht; diese sind derzeit ungeregelt. Mit einem solchen Runderlass würde es einen einheitlichen ermessenslenkenden Charakter für die Bauaufsichtsbehörden in Niedersachsen geben.

MR Dr. Brinkmann (MW): Zum Gesetzentwurf von SPD und den Grünen. Ich beginne mit der Beantwortung der Frage nach der Anlaufstelle in Ziffer 6. Die Schwierigkeit besteht darin, dass bei der EU in unterschiedlichen Richtlinien und Verordnungen für eigentlich dieselbe Grundidee - dass es solch eine Anlaufstelle gibt - leider unterschiedliche Begriffe verwendet werden. Manchmal heißt sie auch „einheitlicher Ansprechpartner“. Hier haben wir die Formulierung der Richtlinie übernommen. Im weiteren Verfahren kann man überlegen, ob man das noch entsprechend anpasst oder ob man es dabei belässt.

RR Buchmann (MW): Zu Ziffer 4 des Gesetzentwurfs. Die Richtlinie unterscheidet bei der Erstellungspflicht von Fahrradabstellplätzen zwischen Wohngebäuden und Nicht-Wohngebäuden. Bei Wohngebäuden ist es relativ einfach, weil man sagen kann, dass je Wohneinheit ein gewisses Kontingent Fahrradabstellplätze geschaffen wird. Bei Nicht-Wohngebäuden, bei denen es eher einen Benutzungs- oder Besucherverkehr gibt, ist das anders. Da wird eine Quote gewählt. Das heißt, bei mehr als fünf Einstellplätzen - sprich: Parkplätzen für Fahrzeuge -, die den Nutzungseinheiten zugeordnet sind, die nicht dem Wohnen dienen, sollen für mindestens 10 % der ständigen Benutzerinnen und Benutzer oder Besucherinnen und Besucher je nach Qualität bzw. Qualifizierung des Nicht-Wohngebäudes Fahrradabstellplätze geschaffen werden. Ich hoffe, das beantwortet die Frage.

Abg. Christian Frölich (CDU): Zunächst vielen Dank für die Ausführungen. Leider haben Sie zu den Ziffern 1 und 2 unseres Entschließungsantrags noch keine Aussage getätigt. Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie das nachholen könnten.

Doch zunächst zum Gesetzentwurf - Stichwort „Verfahrensfreistellungen“. Das alles ist sehr zu befürworten und zu unterstützen. Mich interessiert, ob Balkonersatzneubauten bei energetischen Gebäudesanierungen mit aufgenommen werden sollten. Diese sind derzeit noch nicht freigestellt. Das ist gerade beim seriellen Sanieren, bei dem relativ große Sanierungspakete auf die Fassaden kommen, wirklich ein Problem. Hierzu hätte ich gern eine Einschätzung von Ihnen.

Ich wäre Ihnen auch dankbar, wenn Sie zu den düngerechtlichen Überwachungen im Entschließungsantrag von Rot-Grün weitere Ausführungen machen könnten. Mich hat es gewundert, dass dieser Punkt in diesen Entschließungsantrag aufgenommen worden ist, weil ich nicht so richtig verorten konnte, was er mit Bauen und der NBauO zu tun hat.

Des Weiteren frage ich mich: Wenn Sie bezüglich der Rettungswege keinen Handlungsbedarf sehen, dann frage ich mich, warum alle anderen Landesbauordnungen diese Regelung an die Musterbauordnung angelehnt haben. Wir haben nach wie vor das Problem - das wird auch nicht durch Ihre Ausführungen gelindert -, dass die unteren Bauaufsichtsbehörden an die Bauherren oder den Projektentwickler Forderungen stellen, Umplanungen hinsichtlich des Brandschutzes zu tätigen, die auf keiner Grundlage basieren. Diese Forderungen kommen von den Brandschutzbeauftragten in den unteren Bauaufsichtsbehörden und werden in den Landkreisen unterschiedlich gehandhabt. Da besteht Handlungsbedarf; das haben wir auch schon im Rahmen der

vorangegangenen Novelle hier geäußert, und das wird sich auch bei der Anhörung, die wir noch durchführen werden, zeigen. Doch Sie blenden dieses Thema einfach aus. Das wundert mich doch sehr.

Des Weiteren haben Sie hinsichtlich der Einstellplätze - die Öffnungsklausel, die wir in Ziffer 6 gefordert haben - den zweiten Teil unserer Forderung gar nicht erläutert. Wir haben das Problem, dass dann, wenn Kommunen Umbauten und Sanierungen an ihren Gebäuden durchführen, von den unteren Bauaufsichtsbehörden plötzlich zusätzliche Einstellplätze gefordert werden. Das macht das kommunale Bauen teurer. Daher haben wir um eine entsprechende Regelung gebeten, damit bei solchen Umbaumaßnahmen zukünftig diese Forderung gegenüber den Kommunen nicht aufgestellt werden kann. Ich bitte Sie, hierzu noch einmal Stellung zu beziehen.

Die Architekten sagen uns, dass sie den § 85 a nicht anwendeten, weil er ihnen zu riskant sei. Deshalb frage ich Sie, warum Sie den Wechsel oder zumindest die Zusammenarbeit mit den unteren Bauaufsichtsbehörden nicht doch in Erwägung ziehen wollen. Sonst kommt dieser Paragraph nämlich nicht zum Tragen.

Zu den Prüfsingenieuren. Das alles sind Beispiele aus der Praxis, die hier vielleicht auf ein gewisses Unverständnis treffen. Aber tatsächlich matchen Prüfsingenieure und Statiker oftmals nicht, und dadurch dauert Bauen länger und wird teurer. Wir wollen nicht die hoheitliche Vergabe dieser Aufgabe ändern, sondern möchten lediglich erreichen, dass der Bauherr die Möglichkeit erhält, einen Prüfsingenieur vorzuschlagen, und dass sich die untere Bauaufsichtsbehörde an diesem Vorschlag orientieren sollte. Wenn ein vorgeschlagener Prüfsingenieur die Kapazitäten hat, dann sollte er auch entsprechend beauftragt werden. Das hat nichts damit zu tun, dass wir die hoheitliche Beauftragung infrage stellen, sondern hier geht es um die Erfahrung, dass es ein Vorteil ist, wenn sich Prüfsingenieure und Statiker kennen. Wenn sich ein Prüfstatiker beispielsweise auch im Holzbau auskennt und eben kein Stahlbauer ist, dann ist seine Expertise natürlich bei einem reinen Holzbauprojekt vorteilhafter. Das ist wirklich eine Forderung aus der Praxis, und die würde ich nicht einfach mit dem Hinweis abtun: Es ist eine hoheitliche Aufgabe, und deswegen machen wir es nicht.

Hinsichtlich der Brandwände sagen Sie, der § 85 a enthalte viel mehr Möglichkeiten als das, was wir gefordert hätten. Wenn der § 85 a aber nicht angewendet wird, dann besteht diese Möglichkeit nicht.

Ich wäre Ihnen daher dankbar, wenn Sie zu den genannten Punkten näher ausführen könnten.

MR Dr. Brinkmann (MW): Ich beginne mit § 85 a. Es scheint im Augenblick tatsächlich so zu sein, dass in der Architektenschaft viele noch überlegen, ob sie diese Vorschrift anwenden wollen oder nicht. Es ist ein Paradigmenwechsel; das war auch hier Gegenstand einer längeren Diskussion. Auch wir haben innerhalb der Behörde lange überlegt, ob es der richtige Weg ist, Verantwortung so zu übertragen. Das ist natürlich ein Veränderungsprozess. Die Architektenschaft hat Vereinfachungen gefordert. Sie hat bekanntlich im Rahmen der Workshops, die wir veranstaltet haben, gesagt, sie habe die Verantwortung und sei es gewohnt, sie zu tragen, und wolle mehr Freiraum haben. In dem gegenwärtigen Veränderungsprozess müssen Architektinnen und Architekten nun für sich abwägen, was sie machen wollen: Möchten sie auf Nummer sicher gehen - dann durchlaufen sie ein Genehmigungsverfahren und erhalten eine Baugenehmigung -

oder möchten sie Freiräume nutzen und es so machen, wie es ein Architekt verantworten kann und für richtig hält?

Uns ist klar, dass damit auch zivilrechtliche Verträge verbunden sind, die geschlossen werden müssen, und dass dies ein Veränderungsprozess ist. Deswegen werben wir dafür, den § 85 a zunächst so zu belassen und Erfahrungen zu sammeln. Es sollte daher auch nicht nachgesteuert werden, indem zum Beispiel der Anwendungsbereich durch die Aufnahme von Sonderbauten oder durch die Aufnahme von Anbauten erweitert wird, sondern es sollte zunächst so belassen werden und beobachtet werden, wie sich die Dinge weiterentwickeln.

Ich weiß, dass es diesbezüglich ganz viel Unterstützung durch die Architektenkammer gibt. Wir haben auch umfangreiche FAQs veröffentlicht. Im Kern geht es darum, dass die Architekten-schaft diese Verantwortung dann auch annimmt. Diese Diskussion führen wir doch immer, wenn der Staat loslässt, dereguliert und die Verantwortung dorthin gibt, wo sie ist. Das hat natürlich die Folge, dass die Personen oder Firmen dann merken, dass wirklich sie die Verantwortung ha-ben und auch anwenden müssen. Wir plädieren dafür, die Architekten-schaft bei diesem Prozess zu unterstützen und ihr zu verdeutlichen, was das für ein Gewinn ist. Denn die Vermischung von beidem wird nicht funktionieren, und zwar deshalb - das hatten wir ausgeführt -, weil die unte-ren Bauaufsichtsbehörden es nicht nachprüfen können. Das Konzept dahinter ist, vereinfacht gesprochen, so, dass der jeweilige Architekt es so macht, wie er es für richtig hält und verant-worten kann. Dazu passt nicht, dass die untere Bauaufsichtsbehörde dann erst überlegen muss, welche DIN-Norm zugrunde zu legen ist und woran das Ganze zu messen ist. Stattdessen soll bewusst ein Freiraum bestehen.

Wir haben auch mit Architekten, die sich informieren und ein Gefühl dafür bekommen wollen, was es zum Beispiel bedeutet, auch vom Brandschutz vielleicht ein Stück abzurücken, viele Ge-spräche geführt, etwa ob es denn weniger sein darf, als wenn man alles nach den neuen Rege-lungen machen würde. Dazu vertreten wir auch eine klare Position und sagen: Ja, es darf von dem abweichen, was man heute nach neuem Recht machen würde. Das trägt zur Meinungsbil-dung bei und wird sicherlich auch fruchten; insoweit sind wir optimistisch.

Ich fahre fort mit der Beantwortung der Frage nach den Einstellplätzen in Bezug auf § 47. Wir haben deswegen nicht weiter ausgeführt, weil für uns das dortige Konzept - unabhängig von dem Schlupfloch, das geschlossen wird - eigentlich ganz klar ist. Das heißt, wenn neuer Wohn-raum geschaffen wird, dann braucht es keine Einstellplätze. Die Kommunen dürfen das durch Satzungen auch nicht per se fordern. Wenn aber doch Einstellplätze über städtebauliche Ver-träge mit einem Investor vereinbart werden, weil zum Beispiel für ein riesiges Gebiet mit unter-schiedlichen Nutzungen ein Gesamtpaket geschnürt wird, das in den Vertrag mit aufgenommen und vom Investor unterschrieben wird, dann ist das für uns okay. Ansonsten kann die untere Bauaufsichtsbehörde oder die Kommune aber nichts fordern. Das ist genau das, was der Landtag mit seiner Mehrheit erreichen wollte.

Abg. **Christian Frölich** (CDU): Herr Dr. Brinkmann, Ihre Antwort trifft nicht die Frage, die ich ge-stellt habe. Meine Frage bezog sich mit Blick auf kommunale Bauvorhaben auf den zweiten Teil unserer Ziffer 6. Wir wollen die NBauO novellieren und verschiedene Punkte anfassen. Als wei-teren Punkt bringen wir jetzt ein, dass wir die Kommunen bei kommunalen Bauten - wenn also Kommunen etwas umbauen, zum Beispiel eine Mehrzweckhalle - davon befreien wollen, dass die untere Bauaufsichtsbehörde zusätzliche Einstellplätze fordern kann. Das ist ein ganz anderer

Punkt, über den wir hier reden. Wir haben verstanden, dass in dem Bereich für uns wahrscheinlich nichts zu holen ist - das ist in Ordnung -, aber wir haben in Ziffer 6 noch einen weiteren Punkt angeführt, zu dem ich Sie um entsprechende Ausführungen bitte.

MR **Dr. Brinkmann** (MW): Danke, dass Sie dazu noch einmal konkret ausgeführt haben; so hatten wir die Frage nicht verstanden. Ich sage es jetzt mal so aus dem Stegreif: Wenn ich Sie jetzt richtig verstehe, dann geht es Ihnen darum, dass Kommunen, die kommunale Gebäude erweitern wollen - Sie nannten soeben Sportanlagen -, dann zusätzliche Stellplatzverpflichtungen auferlegt bekommen. Dahingehend hat der § 47 nichts verändert. Der § 47 betrifft das Thema Wohnraum. Wenn es dort notwendig ist, dann ist es nach derzeitiger Rechtslage erforderlich, wenn die Kommunen selbst auch Interesse daran haben, dass sie Stellplätze errichten. Den § 47 dahingehend zu ändern, dass bei bestimmten Vorhaben keine Einstellplätze benötigt werden, wäre sozusagen ein neuer Gedanke. Diese neue Diskussion können Sie natürlich eröffnen.

Vors. Abg. **Stefan Klein** (SPD): So hat es Herr Frölich wohl auch gemeint. - Ich würde jetzt gerne die anderen Fragen beantworten lassen.

MR **Viebranz** (MW): Ich fahre fort mit dem Thema „Entbürokratisierung bei der Verwertung von Wirtschaftsdüngern“ - Ziffer 2 des Entschließungsantrags der SPD und der Grünen. Der Hintergrund ist folgender: In § 41 Abs. 2 Satz 2 NBauO ist vorgeschrieben, dass für Tierhaltungsanlagen und Biogasanlagen, in denen Wirtschaftsdünger anfällt, deren sicherer Verbleib nachzuweisen ist. Um diesen Nachweis im Genehmigungsverfahren auszufüllen, gab es zusätzlich einen gemeinsamen Runderlass des ML, des MS als der damals obersten Bauaufsichtsbehörde und des MU zu dem sogenannten Verwertungskonzept, hier insbesondere eines Flächennachweises, der zur Überprüfung dieser Vorschrift im Genehmigungsverfahren vorzulegen war. Dieser Runderlass ist 2021 ausgelaufen. Derzeit ist eine Neufassung eines Runderlasses, der insbesondere für Änderungen bestehender Anlagen weitgehende Entlastungen zu dieser Nachweispflicht vorsehen wird, in der finalen Ressortbeteiligung. Das ist der bauordnungsrechtliche Hintergrund dieser Ziffer 2 des besagten Entschließungsantrags.

Sie haben auch nach der Ziffer 1 des Entschließungsantrags der CDU gefragt. Der dortige Vorschlag lautet, „bei geringfügigen Änderungen an Gebäuden (z. B. Aufstockungen) die ursprüngliche Gebäudeklasse“ fortbestehen zu lassen. Gebäudeklassen sind die systematische Grundlage, die 2012 in Anlehnung an die Musterregelungen - auch als systematische Grundlage für das Brandschutzkonzept, das der MBO zugrunde lag und dann auch Einfluss in die niedersächsische Regelung gefunden hat - mit der Neufassung der NBauO geschaffen wurde. Dahinter stehen sowohl bauteilbezogene Anforderungen wie die Feuerwiderstandsfähigkeit von Wänden, Decken und dergleichen wie auch nutzungsbedingte Anforderungen, die insbesondere auch - abhängig von den Gebäudeklassen - Einfluss auf die Rettungswegsysteme haben. So gibt es zum Beispiel bei der Gebäudeklasse 3 das Erfordernis eines notwendigen Treppenraums, was es bei den Gebäudeklassen 1 und 2 noch nicht gibt. An anderen Stellen wird auf die Gebäudeklassen auch Bezug genommen, etwa wenn es um die Zugänglichkeit des Baugrundstücks oder um das Erfordernis der Prüfung bautechnischer Nachweise geht. Somit sehen wir einerseits die bauteilbezogenen Anforderungen schon von den Umbauregelungen erfasst, auch wenn das dort mit Gebäudeklassenänderungen einhergeht, und bei allem anderen, was nicht bauteilbezogen ist, wollen wir am System der Gebäudeklassen festhalten.

An dieser Stelle muss man auch Folgeüberlegungen anstellen: Welche Gebäudeklasse sollte denn gelten, wenn man mehrfache Änderungen vornehmen würde? Das würde im Detail beliebig kompliziert werden, sodass wir, wie gesagt, in dem derzeitigen System doch große Vorteile sehen.

Eine weitere Frage bezog sich auf das Thema Rettungswege und den § 33 NBauO. Nicht nur Niedersachsen hat diese von der MBO abweichende Regelung, nach der auch unterhalb von Sonderbauten die Führung des zweiten Rettungswegs über Gerät der Feuerwehr nur zulässig ist, wenn keine Bedenken bestehen. Es gibt auch andere Länder, die das - auch anders, als es derzeit in unserer Regelung steht - nicht unterhalb von 30 Personen generell als unbedenklich beschneiden, sondern dort ist dann das grundsätzliche Fehlen von Bedenken Voraussetzung.

Frau Högl hatte es auch schon ausgeführt: Sie haben im vorangegangenen Jahr mit der Änderung des § 33 eine neue Regelung beschlossen. Es sollte nun Zeit gegeben werden, um das zu beobachten und dort Erfahrungen zu sammeln. Schließlich war es eine doch sehr weitgehende Regelung - das haben auch die entsprechenden Stellungnahmen widerspiegelt -, und ich nehme an, dass noch nicht viele Vorhaben im Genehmigungsverfahren anhand dieser neuen Regelung geprüft worden sind.

MR Dr. Brinkmann (MW): Ich fahre mit Ziffer 2 des Entschließungsantrags der CDU fort - Thema Vorbauten. Im Jahr 2021 gab es eine Änderung der Regelung: Anstatt des Begriffs „Vorbauten“ wird nun der Begriff „vor die Außenwand tretende Gebäudeteile“ verwendet. Damit wurde klar gestellt, dass nur vor die Außenwand tretende Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Terrassenüberdachungen, Hauseingangstreppen und Balkone die Begünstigung zur Unterschreitung dieses Regelabstands in bestimmten Maßen erfahren dürfen und nicht das Gebäude an sich. Wir befürchten, dass dann, wenn dieser Katalog ausgeweitet würde, die Probleme gerade im Hinblick auf den Nachbarschutz zunehmen würden.

Aus dem gleichen Grund wird aus unserer Perspektive auch Ihr zweiter Vorschlag nicht befürwortet. Er zielt darauf ab, dass rechtmäßig errichtete bestehende Gebäude, die bereits den Grenzabstand unterschreiten, auch noch zusätzlich durch Anbringung des Wärmeschutzes noch weiter unterschreiten dürfen. Dahinter steht derselbe Gedanke, den ich eben angesprochen habe.

Ihr zweiter Vorschlag wäre im Grunde in der Praxis schon jetzt lösbar, indem man es im Falle einer Beantragung über eine Abweichung nach § 66 der NBauO prüfen würde; denn gerade da werden die Belange des Nachbarschutzes mit abgewogen. Insofern sehen wir hinsichtlich dieses Punktes keinen Bedarf für eine Änderung der Regelung.

Abg. Christian Frölich (CDU): Ich hatte sowohl zur Erweiterung des Katalogs der Verfahrensfreistellungen hinsichtlich Balkonersatzbauten als auch zu dieser Parkplatzsituation jeweils noch eine Frage gestellt und hätte dazu gerne noch entsprechende Ausführungen gehört.

Wir wollen Bauen einfacher, schneller und günstiger machen. Dazu haben wir hier eine ganze Reihe von Punkten aufgeführt, die genau dazu führen würden. Auch das Thema Einstellplätze bei kommunalen Bauten sollte entsprechend berücksichtigt werden. Ich finde, wenn wir die NBauO anfassen, dann ist das eine Chance, dass wir so ein Thema gleich mit abräumen.

MR **Dr. Brinkmann** (MW): Zu den Kfz-Einstellplätzen. Man kann das so oder anders regeln. Momentan gibt es eine gesetzliche Regelung, und erst im vergangenen Jahr ist der § 47, wie Sie wissen, geändert worden. Letztlich ist es - das habe ich schon gesagt - eine politische Entscheidung des Parlaments. Insofern möchte ich mich an dieser Stelle mit einer Einschätzung zurückhalten.

Abg. **Frank Henning** (SPD): Zunächst eine Eingangsbemerkung: Ich denke, wir sind gar nicht so weit auseinander. Ich selbst habe zwei Fragen zum Entschließungsantrag der CDU und zwei Anmerkungen zu unserem eigenen Gesetzentwurf.

Doch vorab eine Anmerkung zu den Kfz-Einstellplätzen. Wir haben im Plenum über die Frage des Wegfalls der Kfz-Einstellplätze beim Wohnungsbau - das kritisiert die CDU - eine Art Redeschlacht geführt. Auf der anderen Seite sagt die CDU unter Ziffer 6 ihres Entschließungsantrags plötzlich, dass bei kommunalen Bauten, wo es also nicht um Wohnungsbau, sondern zum Beispiel um die Erweiterung einer Halle oder eines anderen kommunalen Gebäudes geht, Stellplätze wegfallen dürfen. Wenn die CDU konsequent wäre, dann müsste sie das doch für den Wohnungsbau genauso einfordern. Ich könnte mir vorstellen, sowohl bei kommunalen Bauten als auch beim Wohnungsbau auf die Kfz-Einstellplätze zu verzichten. Doch die Aussagen der CDU sind widersprüchlich, wenn sie einerseits beim Wohnungsbau Kfz-Einstellplätze einfordert, bei den kommunalen Bauten aber offensichtlich auf die Kfz-Einstellplätze verzichten will. An der Stelle müsste die CDU diesen Sachverhalt gegebenenfalls erneut aus ihrer Sicht darstellen und erklären, warum hier ein Unterschied gemacht werden soll. Ich würde, wie gesagt, im Zweifelsfall die Pflicht zum Bau aller Kfz-Einstellplätze wegfallen lassen.

Die zwei Fragen, die ich zum Entschließungsantrag der CDU habe, beziehen sich auf die Ziffern 3 und 8. In der Ziffer 3 wird gefordert, den § 32 a NBauO - die PV-Anlagenpflicht - bis zum 31. Dezember 2028 auszusetzen. Schon im Plenum habe ich mehrfach gesagt, dass ich sehr wohl glaube, dass der Bau von PV-Anlagen im Rahmen der Sanierung eines Daches in der Regel auskömmlich und auch wirtschaftlich vertretbar ist. Insofern würde ich dieser Forderung der CDU auch nicht folgen wollen.

Aber auch mich erreichen konkrete Nachfragen aus der Praxis. Wenn beispielsweise bei wenig genutzten Sportvereinshäusern oder Häusern von Schützenvereinen usw. die Dachfläche saniert wird, dann muss dort theoretisch auch eine PV-Anlage auf dem Dach installiert werden, wenn die „neu errichtete oder erneuerte Dachfläche mindestens 50 m²“ beträgt.

Es gibt zwar die Ausnahmeregelung, dass man keine PV-Anlage installieren muss, wenn es zum Beispiel „wirtschaftlich nicht vertretbar ist“. Doch hier taucht in der Praxis immer wieder die Frage auf, wie dieser Nachweis eigentlich geführt werden darf. Unser aller Ziel ist es ja, diesen Nachweis möglichst unbürokratisch zu führen. Müssen - das wird immer wieder behauptet - teure Gutachten erstellt und Renditeerwartungen dargestellt werden? Der Schützenverein, der das Gebäude vielleicht einmal im Monat nutzt, braucht nicht unbedingt eine Photovoltaikanlage auf dem Dach. Möglicherweise ist diese an der Stelle tatsächlich unwirtschaftlich. Wie wird diese Wirtschaftlichkeitsplausibilisierung in der Praxis unbürokratisch ermöglicht?

Die Ziffer 8 des Entschließungsantrags der CDU bezieht sich auf den § 85 a NBauO. Auch dazu erreichen mich immer wieder Anfragen von Architekten, die offensichtlich kalte Füße bekommen. Insofern bin ich durchaus auf der Linie des Entschließungsantrags der CDU, wenn es heißt, dass wir den § 85 a mit Leben füllen und aufpassen müssen, dass er kein „Rohrkrepierer“ wird.

Hierzu mal ein Beispiel aus der Praxis: Wenn ein Haus aus den 1930er Jahren aufgestockt wird, dann muss der aufgestockte Teil, auch bezogen auf einzelne Bauteile, keine höheren Anforderungen als der Altbau erfüllen. Ist es dann, wenn der Architekt in der Praxis aber nicht in der Lage ist, festzustellen, welche Bauteile aus den 30er Jahren sind, welche Qualität sie haben und was das für die Aufstockung bedeutet, nicht in der Tat im Sinne des Entschließungsantrags der CDU durchaus sinnvoll, zu überlegen, den Wechsel in das vereinfachte Verfahren zu ermöglichen, um die Partnerschaft mit den kommunalen Baubehörden wieder zu ermöglichen?

Wenn ich es richtig verstanden habe, dann ist es doch so: Wenn die Architekten den § 85 a nicht anwenden können, also weil sie den aufgestockten Teil nicht ähnlich zu dem Altbau bauen können, weil sie nicht den Nachweis führen können, welche Bauteile aus den 30er Jahren verbaut worden sind, dann durchlaufen sie praktisch das normale Baugenehmigungsverfahren. Doch das wollen wir alle nicht; denn das wird dann wieder kompliziert und langwierig.

Ist es dann, wenn der Architekt daher zu dem Ergebnis kommt, den § 85 a könne er gar nicht anwenden, weil er es fachlich nicht beurteilen kann - oder aber, weil er kalte Füße bekommt -, nicht im Sinne des vorliegenden CDU-Vorschlags am Ende nicht tatsächlich unbürokratischer, einen Wechsel in das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren zu ermöglichen, als das normale Baugenehmigungsverfahren durchlaufen zu müssen? Daher frage ich mich, warum sich das MW an dieser Stelle bei dem Versuch, vielleicht eine Partnerschaft herbeizuführen und den Wechsel auch zu ermöglichen, so sperrt.

Des Weiteren habe ich zu unserem eigenen Gesetzentwurf zwei Fragen, die meines Erachtens noch nicht beantwortet worden sind. Herr Fröhlich hat die gleiche Frage auch schon gestellt. Die Klimaschutzagentur der Region Hannover, Frau Schwegmann, hat zum seriellen Sanieren etwas ausgeführt, das zu unserem Gesetzentwurf sehr gut passen würde. Wir werden damit ungefähr 20 verfahrensfreie Maßnahmen einführen. Warum können wir als 21. Maßnahme nicht einführen, dass wir den Anbau von Balkonen, die beim seriellen Sanieren abgenommen werden müssen, um keine Wärmebrücken zu haben, und nach dem seriellen Sanieren neu davorgesetzt werden müssen, verfahrensfrei und ohne großes Baugenehmigungsverfahren ermöglichen? Genau das schlägt die Klimaschutzagentur vor.

Ich weiß nicht, ob Sie diesen Text haben. Den können wir auch nachliefern. Auch von der Deutschen Energie-Agentur gibt es einen Text, wie man das verfahrensfrei in der NBauO verankern könnte. Vielleicht kann auch das mal weitergegeben und alles geprüft werden.

Abschließend möchte ich auf die Stellungnahme des Verbandes Kommunalen Unternehmen, VKU, die als Vorlage 2¹ zu den Abstandsregelungen bei den Wärmepumpen vorliegt, eingehen. Wahrscheinlich würde es den Rahmen dieser Ausschusssitzung sprengen, diesen Aspekt zu erörtern. Aber vielleicht kann über diesen Vorschlag einmal nachgedacht werden. Ich habe mit den Oldenburgern Kontakt gehabt: EWE hat ähnliche Probleme. VKU schildert in der Stellungnahme, dass unsere Abstandsregelung für Wärmepumpen, die in der NBauO formuliert ist, nicht praxistauglich sei. Bitte nehmen Sie zu dem Schreiben des VKU Stellung. Sie haben in Bezug auf die Abstandsregelung für Wärmepumpen immer auf die FAQs verwiesen und darauf, dass es eigentlich ausreichend sei, wie dieser Aspekt in den FAQs dargelegt ist. Aber offensichtlich wird diese Erläuterung in der Praxis nicht verstanden. VKU und EWE haben immer noch Probleme mit der Abstandsregelung zu Wärmepumpen. Das ist eine recht komplizierte Materie. Wahrscheinlich müssen die Schaubilder, die in den FAQs enthalten sind, präzisiert werden.

MR Dr. Brinkmann (MW): Die Praxis scheint tatsächlich zu zeigen, dass es beim Thema Wärmepumpen Irritationen gibt. Wir haben versucht, die Regelung mit FAQs, versehen mit Schaubildern, deutlich zu machen. Nach meinem Eindruck sind die Irritationen durch die Ergänzungen des Entwurfs, der ursprünglich von der Landesregierung vorgeschlagen wurde, entstanden. Wir haben damals vorgeschlagen, dass der Abstand bei Wärmepumpen nicht eingehalten werden muss.

Der Ausschuss hat über das Thema intensiv nachgedacht. Der Ausschuss war damals der Ansicht - ich erinnere mich noch sehr gut an die Diskussion -, dass es wegen des Nachbarschutzes sehr wichtig sei, dass geprüft werde, ob eine Wärmepumpe an einer anderen Stelle eines Grundstückes errichtet werden könne; das war ein sehr wichtiger Punkt. Die Regelung wurde dann noch um den Punkt „und darf im Übrigen nicht stören“ ergänzt. Diese Ergänzung war vielleicht nur deklaratorisch gemeint, verdeutlichte aber den gesetzgeberischen Willen. Diese beiden Punkte scheinen die Irritationen auszulösen, indem häufig überlegt wird, ob eine Wärmepumpe vielleicht doch irgendwo anders platziert werden kann usw.

Wir regen - wenn der Ausschuss nach nochmaliger Überlegung zu der Überzeugung gelangen sollte, dass diese Einschränkung möglicherweise nicht ganz so zielführend ist, wie seinerzeit erhofft war, weil sie sich in der Praxis als Hemmnis erwiesen hat - an, dass darüber nachgedacht werden könnte, diese Einschränkung wieder zu streichen und sich auf den Hinweis zu beschränken, dass Wärmepumpen keinen Abstand einhalten müssen.

Ich kann mich, wie gesagt, sehr gut an die Diskussion erinnern, und ich kann mich auch gut daran erinnern, dass es Ihnen sehr wichtig war und Sie lange darüber diskutiert haben, einen guten

¹ Vgl. Vorlage 2 zu Drs. 19/6816: Stellungnahme des Verbandes kommunaler Unternehmen e. V. Landesgruppe Niedersachsen/Bremen vom 14.04.2025

Ausgleich zu erzielen. Insofern ist das, was jetzt seitens der Verbände als Praxiserfahrung angeregt wird, nach meinem Eindruck ein Stück weit zutreffend und diesen beiden Formulierungen geschuldet. Es liegt an Ihnen, zu entscheiden, wie verfahren werden soll.

Ich wende mich nun den Ausführungen von Herrn Henning zu § 85 a zu. Wenn die Architektenschaft zu dem Ergebnis gelangt, dass sie keinen Nachweis führen kann und etwas nicht beurteilen kann, dann stellt sich mir die Frage, wie das dann die Beschäftigten in den unteren Bauaufsichtsbehörden beurteilen können sollen. Untere Bauaufsichtsbehörden bekommen durch einen Antrag eine Vorstellung von dem, wie etwas verändert werden soll, und müssen den Sachverhalt in irgendeinem Regelwerk spiegeln. Sie müssen das Bauwerk an diesem Regelwerk messen. Sie nehmen dafür DIN-Regelungen oder irgendein anderes Regelwerk und prüfen, ob das Beantragte okay ist oder nicht okay ist. Deshalb haben wir gesagt, die Architektenschaft ist frei, ein Regelwerk anzuwenden. Ich erläutere dies anhand Ihres Beispiels des Gebäudes aus den 30er-Jahren. Die Architektenschaft muss nicht herausfinden, welche DIN-Regeln damals gegolten haben und wie es sich insgesamt verhält, sondern sie muss einen Eindruck davon bekommen, wie das Gebäude gebaut ist. Schematisch gedacht, muss sie neben der Bauweise herausfinden, welche Steine verbaut sind und welche Möglichkeiten sich bieten. Die Regelung in § 85 a besagt, was „mindestens“ eingehalten werden muss und dass § 3 eingehalten werden muss, also nicht einfach etwas getan werden darf, was zu Bränden führen oder das Gebäude zum Einsturz bringen kann. Das heißt, eine Nachweisführung im engeren Sinne ist nicht gemeint. Wir haben den Begriff „Nachweisführung“ bewusst nicht mehr aufgenommen. Die Architekten müssen vielmehr dokumentieren und darstellen, was sie vorfinden, wie sie sich den Umbau vorstellen und welche Lösungsmöglichkeit sie aus ihrer praktischen Erfahrung als Architektin oder Architekt für richtig halten. Meine Kernbotschaft ist: Wenn es die Architektenschaft nicht ermitteln kann, dann kann es die Bauaufsichtsbehörde nicht überprüfen. Das meinte ich vorhin mit „mischen“. Dann müsste sie sagen, dass sie aufstocken oder umbauen möchte, und dann kann die Baubehörde anhand der vorhandenen Regularien, unter anderem den technischen Baubestimmungen, abprüfen und dabei prüfen, welche DIN-Regelungen gelten. Für die Architektenschaft ist es dann auch einfacher, weil sie nach dem geltenden Regelwerk verfahren kann, um auf Nummer sicher zu gehen.

Zum Stichwort Wirtschaftlichkeitsprüfung nur so viel: Wir haben bewusst keine Vorgaben gemacht, wie sie auszusehen hat. Wir haben in den FAQs dargestellt, dass sie immer vom Einzelfall abhängig ist. Wenn der Handwerksmeister, der eine PV-Anlage errichten soll, die Anlage auf ihre Wirtschaftlichkeit hin durchrechnet und zu dem Ergebnis kommt, dass sie nicht wirtschaftlich ist, weil entweder die Dachfläche zu klein ist oder weil der Eigenstromverbrauch zu gering ist, dann reicht eine einfache Rechnung aus. Der Bauherr kann sich diese Berechnung in die Schublade legen oder abheften und damit hat er den Vorgang abgeschlossen. Der Bauherr muss diese Berechnung auch nicht vorlegen. Wenn die Bauaufsichtsbehörde aufgrund irgendeiner Prüfung sich einmal danach erkundigen sollte, warum auf die Installation einer PV-Anlage verzichtet worden ist, kann der Bauherr seine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zeigen und sich auf sie berufen. Vor diesem Hintergrund haben wir bewusst entschieden, auf weiteres Regelwerk - wie die Wirtschaftlichkeitsberechnung auszusehen hat und wer sie erstellen muss - zu verzichten und uns darauf zu beschränken, dass der Bauherr darstellen muss, dass sich die Anlage rechnet. Wie der Bauherr die Wirtschaftlichkeit darstellt, liegt in seiner Verantwortung. Von daher werben wir dafür, die bestehende Regelung erst einmal unverändert zu lassen.

Hinsichtlich der Frage nach den Balkonen bitte ich meine Kollegin und meine Kollegen, die neben mir sitzen, Stellung zu nehmen.

RL'in **Högl** (MW): Ich möchte die Ausführungen von Herrn Dr. Brinkmann zu § 85 a ergänzen. Wir haben in dem Gesetzgebungsprozess um die Novellierung der NBauO sehr viele lange Diskussionen geführt. Die unteren Bauaufsichtsbehörden haben seinerzeit gesagt, dass die Genehmigungssysteme sie nicht überfordern dürften. Es ist uns sehr wichtig, diese Bitte zu berücksichtigen. Wir haben als oberste Bauaufsichtsbehörde zwar nicht eine Obhutspflicht, aber wir wollen aufpassen, dass der Prüfungsaufwand nicht überbordnet. Im Moment würde die Weitergabe eine Gemengelage verschiedener Genehmigungssysteme an die unteren Bauaufsichtsbehörden diese wahrscheinlich überfordern. Deshalb plädiere ich dafür, es jetzt erst einmal mit der geltenden Regelung zu probieren und abzuwarten, wie das funktioniert. Denn uns wird auch häufig zurückgespiegelt, dass diese neue Rechtslage erst einmal quasi geübt werden muss. Wir versuchen jetzt erst einmal, allen die Zeit zu geben, um diese Rechtslage zu üben, obwohl uns das auch manchmal schwerfällt. Ich plädiere dafür, jetzt erst einmal zuzuwarten, was passiert, wenn die ersten Projekte ins Laufen kommen. Wir hätten Bauchschmerzen, wenn wir jetzt schon damit anfangen, den § 85 a quasi wieder aufzubohren.

Das Papier, das Sie hinsichtlich der Balkone angeführt haben, Herr Henning, kenne ich leider nicht. Bitte stellen Sie es uns zur Verfügung. Wenn Sie es uns zur Verfügung stellen, werden wir anhand dessen diese Thematik prüfen.

Abg. **Marcel Scharrelmann** (CDU): Ich habe noch eine Frage zur Aussetzung des § 32 a hinsichtlich der Installation von PV-Anlagen insbesondere auf öffentlichen Gebäuden. Ich bin mit einem Fall konfrontiert worden, bei dem es um ein Kirchendach geht. Wenn ein Kirchendach erneuert wird, ist die Kirche verpflichtet, auf dem Dach eine PV-Anlage zu errichten. Das wäre grundsätzlich machbar; die Kirche ist wirtschaftlich durchaus stark. Aber im Zuge der Diskussion darüber, welche Standorte der Kirche in den Gemeinden erhalten bleiben sollen, ist diese Regelung insofern ein Negativaspekt, als die Kirche dann, wenn sie auf einem Kirchendach eine PV-Anlage errichten muss, in Anbetracht der damit verbundenen Kosten dazu neigt, sich aus der betroffenen Gemeinde zurückzuziehen. Gibt es denn, wenn wir die Regelung des § 32 a schon nicht, wie von der CDU gefordert, aussetzen, zumindest eine Möglichkeit, hierzu Sonderregelungen zu treffen?

MR **Dr. Brinkmann** (MW): Das hängt natürlich immer vom Einzelfall ab. Ich kenne den von Ihnen berichteten Fall nicht in allen seinen Facetten. Ich würde bei der Entscheidung darüber an dem Punkt der Wirtschaftlichkeit anknüpfen. Es kann sein, dass es für die Kirche aus bestimmten Überlegungen heraus nicht wirtschaftlich ist, eine PV-Anlage zu installieren, beispielsweise, weil sie danach ein Problem hat, die Liegenschaft zuzüglich der Kosten, die ihr durch die Installation der PV-Anlage entstanden sind, zu veräußern. Wir haben diesen Begriff bewusst sehr weit gefasst, wie ich soeben schon ausgeführt habe. Es muss eben geprüft werden, ob sich ein solcher Fall unter einer der Ausnahmeregelungen subsumieren lässt. Das Denkmalschutzrecht wäre auch ein Rechtsbereich, der hier einschlägig sein könnte.

Wir haben mit dieser Regelung sehr darauf abgezielt, dass die Bauherrinnen und Bauherren für sich selbst erkennen, dass PV-Anlagen auf dem Dach etwas Vernünftiges, Zielführendes und sich wirtschaftlich Tragendes sind. Wir als Landesregierung sind davon absolut überzeugt. Nach Ihrer Schilderung verspüre ich bei der Bewertung dieses Falles folgenden ersten Impuls: Wenn die

Kirche in diesem Fall sagt, dass die Installation einer PV-Anlage nicht wirtschaftlich ist, dann muss sie die PV-Anlage auch nicht installieren. Ich bitte allerdings, zu bedenken, dass dieser Sachverhalt einer Einzelfallberatung bedarf. Dieser Einzelfall müsste mit der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde im Einzelnen besprochen werden. Wenn Sie mögen, können Sie das MW oder mich anmailen; dann können wir uns die Konstellation gerne einmal etwas näher ansehen.

Abg. **Heiko Sachtleben** (GRÜNE): Meines Erachtens sollten wir uns das, worauf das Ministerium nun schon zweimal hingewiesen hat, sehr zu Herzen nehmen. Wir haben mit der Novellierung der NBauO, die wir fraktionsübergreifend diskutiert und beschlossen haben, etwas geschafft, was bundesweit als ein echtes Pfund angesehen wird und um das uns viele beneiden. Es ist jetzt schon zweimal gesagt worden: Bitte lasst uns doch erst einmal lernen, mit dieser neuen NBauO umzugehen! Ich wünsche mir, dass wir nicht ständig rückwärtsgewandt diskutieren. Meines Erachtens wäre es unsinnig, Dinge nach nicht einmal einem Jahr der Geltungsdauer schon wieder zurückzudrehen. Außerdem haben wir doch gesetzlich festgehalten, dass wir uns diese Änderung der NBauO noch einmal anschauen werden. Es ist ja auch nicht so, dass wir Änderungsvorschläge der CDU einfach wegwischen, sondern wir sind hier nach meinem Eindruck in einem sehr produktiven und konstruktiven Austausch und versuchen, möglichst viel Erleichterung zu bewirken.

Abg. **Christian Frölich** (CDU): Ich teile die Ansicht, dass man Sachen erst einmal eine Chance geben muss, sich zu entwickeln. Aber wenn schon im ersten Jahr der Änderung Rückmeldungen eintreffen, in denen Ausführende Störgefühle auslösen, dann muss so etwas zumindest zu diesem Zeitpunkt und an diesem Ort auch einmal kritisch angesprochen werden. Wenn wir uns dazu entschließen, § 85 a in der geänderten Fassung erst einmal beizubehalten, dann kann ich mich nach der Diskussion, die wir heute führen, damit einverstanden erklären. § 85 a wäre aber die richtige Stelle, um Veränderungen vorzunehmen.

Ich möchte noch einmal mal ganz kurz auf unseren Antrag zu sprechen kommen:

Die Ziffer 1 betrifft die Forderung, § 2 NBauO zu ändern, damit bei geringfügigen Änderungen an Gebäuden, zum Beispiel Aufstockungen, die ursprüngliche Gebäudeklasse fortbesteht. Mit § 85 a haben wir die Möglichkeit geschaffen, Gebäude um zwei Geschosse aufzustocken. Dadurch rutschen Gebäude in eine andere Gebäudeklasse und damit gelten plötzlich ganz andere Anforderungen etwa hinsichtlich des Brandschutzes, was die typische verzinkte Treppe draußen am Gebäude angeht und das Ganze erheblich verteuert. Also das finde ich eigentlich schade, denn auch das ist ein Hinderungsgrund, diesen 85a entsprechend anzuführen. Ich weiß nicht, ob Sie sich dessen bewusst sind. Ich finde das schade. Denn auch das ist ein Hinderungsgrund, § 85 a zu nutzen.

In Ziffer 2 fordern wir, Vorbauten in Anlehnung an § 6 Abs. 6 MBO ebenfalls in den Kreis der abstandsrechtlichen privilegierten Gebäudeteile nach § 5 Abs. 3 NBauO aufzunehmen und § 5 Abs. 4 NBauO dahin gehend zu ändern, dass rechtmäßig errichtete Gebäudebestände mit geringeren Grenzabständen als 3 m die Möglichkeit erhalten, für energetische Sanierungsmaßnahmen diese neue Privilegierung nutzen zu können. Sie lehnen diese Forderung ab. Sie wollen nicht genehmigungsfrei stellen, dass bei einem Gebäudeteil ein Erker, der jetzt schon den Grenzabstand überschreitet, mit 20 cm Dämmung versehen werden kann, sondern wollen diesen Sachverhalt im Rahmen einer Abweichung regeln. Eine solche Regelungssystematik vereinfacht das

Bauen nicht. Es wäre doch ein Leichtes, zumindest energetische Sanierungsmaßnahmen genehmigungsfrei zu stellen. Dann hat sich der Nachbar auch nicht darüber zu beschweren.

Ich bin mir nicht sicher, ob Sie zu unserer Forderung in Ziffer 9 bezüglich der Rücknahmefiktion ausgeführt haben. Ich bitte, es zu entschuldigen, wenn ich Ihre Ausführungen dazu überhört haben sollte. Andernfalls möchte ich Sie bitten, auf diese Forderung einzugehen. Wir haben Fälle, dass Bauherren durch lange Baugenehmigungsverfahren und durch immer neue Nachreichungen, auch verursacht durch Umplanung, die die Statik betreffen, an den Punkt gelangen, dass sie Fristen nicht mehr einhalten können, sodass dann die Rücknahmefiktion zum Tragen kommt. Ich glaube, auch diese Regelungsfolge ist nicht sonderlich förderlich, wenn wir Bauen einfacher, schneller und günstiger machen wollen, und rege an, diese Regelung erst einmal auszusetzen.

MR Dr. Brinkmann (MW): Ich fange einfach mal mit der Beantwortung Ihrer Frage zu § 2 NBauO an. Wir haben mit der Anwendung von § 85 a faktisch die Möglichkeit, diese Gebäudeklassen, die fest geregelt sind, nicht im Engeren berücksichtigen zu müssen. Dem § 85 a NBauO liegt bekanntlich die Idee zugrunde, dass am Gebäude nicht nachgerüstet werden muss. Insofern enthält § 85 a faktisch schon eine Öffnung. Herr Viebranz hat vorhin schon dazu ausgeführt: Das ist ein System von Gebäudeklassen, in Kombination mit Brandschutzthemen faktisch sozusagen zu einer Mischung zu kommen. Wir halten es nicht für erstrebenswert, dass zum Schluss niemand mehr weiß, welche Gebäudeklasse tatsächlich gilt.

Abg. Christian Frölich (CDU): Ich habe dazu eine Nachfrage. Das heißt, wenn ich um zwei Etagen aufstocke und mit meiner oberen Geschossdecke eine gewisse Höhe überschreite, erreicht mein Bau eigentlich die Gebäudeklasse 4. Wenn ich aber § 85 a anwende, muss ich nicht berücksichtigen, dass das Gebäude entsprechend der erreichten Höhe eigentlich der Gebäudeklasse 4 entspricht?

MR Viebranz (MW): Das kann man - so vereinfacht - bestätigen. Die Gebäudeklasse würde sich beispielsweise durch das Überschreiten der 13 m oder der 7 m oder aufgrund größerer Nutzungseinheiten, etwa weil die Nutzungsfläche 400 m² überschreitet, erhöhen. Die Feuerwiderstandsfähigkeit beispielsweise von Bauteilen ist von § 85 a NBauO erfasst und würde dann auch niedrigere Standards zulassen als infolge des regulären Standards erforderlich.

RL'in Högl (MW): Es bezieht sich auf Bauteile.

MR Viebranz (MW): Genau. Es bezieht sich auf Bauteile. Ich hatte auch andere Anforderungen angesprochen, etwa das Beispiel, dass ab Gebäudeklasse 3 Treppen in einem eigenen Treppenraum geführt werden müssen oder die Zugänglichkeit des Baugrundstücks oder anderes. Das ist nach wie vor so wie auch vor der Umbauordnungsänderung zu betrachten. Also ist alles, was Bauteile betrifft, von § 85 a NBauO erfasst. Das wären Sachen wie beispielsweise der Feuerwiderstand von Wänden und Decken, bei denen ein niedriger Standard zugelassen werden dürfte. Alles andere wäre eben regulär.

Abg. Christian Frölich (CDU): Das verzinkte Treppenhaus draußen als zweiter Fluchtweg ist dann aber trotzdem weiterhin erforderlich.

MR Viebranz (MW): Soweit es um die Bauteileigenschaft „brennbar, nicht brennbar oder feuer-

widerstandsfähig“ geht, ist die Möglichkeit eröffnet. Das Erfordernis, dass ein solcher Rettungsweg da sein muss, ist unberührt.

MR Dr. Brinkmann (MW): Nun spreche ich Ziffer 9 Ihres Entschließungsantrags an, Herr Fröhlich. Bei § 69 Abs. 2 Satz 3 NBauO geht es um die Genehmigungsfunktion und darum, dass der Antrag dann, wenn bei Nachprüfung die Mängel nicht innerhalb der Frist behoben werden, drei Wochen nach Ablauf der Frist als zurückgenommen gilt. Sie möchten Absatz 2 Satz 3 gerne streichen. Diesen Satz hat das Parlament in der Legislaturperiode zuvor bewusst in das Gesetz aufgenommen. Ich kann mich auch an jene Diskussion noch gut erinnern. Seinerzeit wurde gesagt, das diene auch der Beschleunigung, weil ein großes Problem nach wie vor darin besteht, dass Bauvorlagen unvollständig sind. Diese Regelung soll als kleines Druckmittel fungieren, damit die entwurfsverfassenden Personen die Bauvorlagen zeitnah einreichen. Diese Regelung könnte natürlich auch wieder gestrichen werden. Dann könnte von diesem Druckmittel eben kein Gebrauch gemacht werden. Das ist wiederum eine politische Entscheidung, bei der wir uns auch ein Stück weit zurückhalten. Ich weiß auch nicht, ob diese Regelung sehr effektiv ist. Das ganze Thema Genehmigungsfiktion ist etwas, was immer als ganz großer Vorteil gesehen wird. Aber letztendlich merken auch wir, dass ganz viele eine Genehmigung haben wollen und mit dem Bauen nicht auf Basis einer Fiktion beginnen. Von daher stehen wir diesem Anliegen aus unserer Perspektive heraus offen gegenüber. Allerdings resultiert § 69 Abs. 2 Satz 3 aus einer politischen Entscheidung, und der Fortbestand dieser Regelung obliegt natürlich weiterhin Ihrer Entscheidung.

Abg. Christian Fröhlich (CDU): Ich erinnere daran, dass meine Frage, warum Sie die Forderung nach Nutzung der Privilegierung der energetischen Sanierung von Vorbauten ohne Grenzabstand nicht unterstützen, noch nicht beantwortet ist.

RL'Högl (MW): Den Sachverhalt, der dieser Frage zugrunde liegt, werden wir noch einmal näher prüfen.

*

Der **Ausschuss** bespricht sodann Verfahrensfragen.

Abg. Christian Fröhlich (CDU) regt unter Hinweis darauf, dass die Novellierung der NBauO noch vor der parlamentarischen Sommerpause abgeschlossen sein solle und dem Ausschuss für eine der Bedeutung des Gesetzesvorhabens entsprechend angemessene Beratung allmählich die Zeit davonzulaufen drohe, an den Gesetzgebungs- und Beratungsdienst zu bitten, zumindest zu den Ziffern des Forderungskatalogs der Fraktion der CDU, über die sehr wahrscheinlich Einvernehmen erzielt werden könne, schon jetzt Formulierungsvorschläge zu erarbeiten.

ParlR Dr. Oppenborn-Reccius (GBD) weist auf die zeitliche Enge hin, die sich aus dem regulären Sitzungsturnus des Ausschusses bis zur parlamentarischen Sommerpause für die Beratung des Gesetzentwurfes ergibt. Nach der Anhörung, die am 9. Mai 2025 stattfinden solle, sei vor dem letzten Plenarsitzungsabschnitt nur noch der Sitzungstermin am 13. Juni 2025 vorgesehen, in dem dann gegebenenfalls abschließend über den Gesetzentwurf beraten werden müsse, sagt er. Aus der Sicht des GBD wäre es wohl geboten, einen zusätzlichen Sitzungstermin zu beschließen, zumal neben der Beratung im Wirtschaftsausschuss auch noch Mitberatungen des Land-

wirtschaftsausschusses und des Rechtsausschusses anstünden. Der Gesetzgebungs- und Beratungsdienst werde eine Vorlage zu dem Gesetzentwurf erst nach dem 9. Mai 2025 herausgeben, um darin gegebenenfalls noch auf Aspekte, die sich aus der Anhörung ergäben, hinweisen zu können. Sofern der Ausschuss es wünsche, dass der Gesetzgebungs- und Beratungsdienst Formulierungsempfehlungen zu Regelungen erarbeite, die nicht Gegenstand der Novelle im engeren Sinne seien, wäre es sehr hilfreich, wenn diese Wünsche spätestens am 9. Mai 2025 vorlägen. Für eine zusätzliche Sitzung, regt ParlR Dr. Oppenborn-Reccius abschließend an, würde sich seines Erachtens der 22. oder 23. Mai 2025 anbieten, weil die Fraktionen dann ausreichend Zeit hätten, sich mithilfe der Vorlage des GBD auf die Gesetzesberatung vorzubereiten.

Vors. Abg. **Stefan Klein** (SPD) teilt mit, dass die Fraktionen bereits über einen zusätzlichen Sitzungstermin berieten und dieser in der Sitzung am 9. Mai 2025 beschlossen werden solle. Über einen zusätzlichen Sitzungstermin am 23. Mai 2025 habe vor der Sitzung keine Verständigung herbeigeführt werden können. - Auf eine Nachfrage des Abg. **Christian Frölich** (CDU) antwortet Vors. Abg. **Stefan Klein** (SPD), dass es der Fraktion der CDU unbenommen sei, den Gesetzgebungs- und Beratungsdienst zu bitten, Formulierungsvorschläge zu den Ziffern ihres Entschließungsantrags zu entwickeln, die ihr als besonders wichtig erschienen.

Abg. **Christian Frölich** (CDU) bittet daraufhin den Gesetzgebungs- und Beratungsdienst, Formulierungsvorschläge zu entwickeln zu:

- Ziffer 6 - Entfall der Ausweisung zusätzlicher Einstellplätze bei genehmigungspflichtigen Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen (inkl. Nutzungserweiterungen) an kommunalen Gebäuden festschreiben.
- Ziffer 9 - Aufhebung der automatischen Rücknahmefiktion durch Streichung von § 69 Abs. 2 Satz 3.
- Ziffer 10 - Dem Bauherren bzw. der Bauherrin durch einen neuen Satz 3 in der Bau-PrüfVO § 1 Abs. 1 - Bautechnische Prüfung - ein Vorschlagsrecht für die Benennung des Prüfstatikers einräumen.

N i e d e r s c h r i f t
über die 71. - öffentliche - Sitzung
des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen
und Digitalisierung
am 9. Mai 2025
Hannover, Landtagsgebäude

Tagesordnung:

Seite:

1. **Unterrichtung durch die Landesregierung zur Finanzierungs- und Auftragslage im niedersächsischen Straßenbau**
Unterrichtung 5
Aussprache 12
2. a) **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes**
Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/6816](#)
dazu gemäß § 31 Abs. 1 Satz 2 GO LT:
Weiterentwicklung der Niedersächsischen Bauordnung und des Bundesrechts zur Förderung nachhaltigen Bauens und moderner Standards
Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/6818](#)
dazu: Eingabe 00941/06/19
- b) **Bauen muss einfacher, schneller und günstiger werden - Novellierungsprozess der NBauO, der BauPrüfVO sowie der DVO-NBauO zielorientiert jetzt fortsetzen**
Antrag der Fraktion der CDU - [Drs. 19/6806](#)

Anhörung

- <i>Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Niedersachsens</i>	23
- <i>Landesvertretung der Handwerkskammern Niedersachsen</i>	
<i>Landesvereinigung Bauwirtschaft Niedersachsen</i>	30
- <i>Architektenkammer Niedersachsen</i>	34
- <i>Ingenieurkammer Niedersachsen</i>	40
- <i>Bund Deutscher Architektinnen und Architekten Niedersachsen</i>	44
- <i>Bund Deutscher Baumeister Niedersachsen</i>	49
- <i>Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz</i>	53

Anwesend:

Ausschussmitglieder:

1. Abg. Reinhold Hilbers (SPD), stellv. Vorsitzender
2. Abg. Matthias Arends (SPD)
3. Abg. Christoph Bratmann (SPD)
4. Abg. Immacolata Glosemeyer (in Vertretung des Abg. Stefan Klein) (SPD)
5. Abg. Frank Henning (SPD)
6. Abg. Sabine Tippelt (SPD)
7. Abg. Uwe Schünemann (in Vertretung des Abg. Uwe Dorendorf) (CDU)
8. Abg. Christian Frölich (CDU)
9. Abg. Marcel Scharrelmann (CDU)
10. Abg. Colette Thiemann (CDU)
11. Abg. Stephan Christ (GRÜNE)
12. Abg. Heiko Sachtleben (GRÜNE)
13. Abg. Omid Najafi (AfD)

Vom Gesetzgebungs- und Beratungsdienst:

Parlamentsrat Dr. Oppenborn-Reccius (Mitglied).

Von der Landtagsverwaltung:

Beschäftigte Kahlert-Kirstein.

Niederschrift:

Regierungsdirektor Heuer,
Regierungsdirektor Schröder,
Redakteurin Willing,
Stenografischer Dienst.

Sitzungsdauer: 9.32 Uhr bis 13.00 Uhr.

Außerhalb der Tagesordnung:*Billigung von Niederschriften*

Der **Ausschuss** billigt die Niederschrift über die 70. Sitzung.

*

Er beschließt, am 20. Mai 2025 - vor dem Beginn des Plenarsitzungsabschnitts - ab 9.30 Uhr eine zusätzliche Sitzung durchzuführen mit dem einzigen Tagesordnungspunkt:

- a) *Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes*

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/6816](#)

dazu gemäß § 31 Abs. 1 Satz 2 GO LT:

Weiterentwicklung der Niedersächsischen Bauordnung und des Bundesrechts zur Förderung nachhaltigen Bauens und moderner Standards

Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/6818](#)

dazu: Eingabe 00941/06/19

- b) *Bauen muss einfacher, schneller und günstiger werden - Novellierungsprozess der NBauO, der BauPrüfVO sowie der DVO-NBauO zielorientiert jetzt fortsetzen*

Antrag der Fraktion der CDU - [Drs. 19/6806](#)

Tagesordnungspunkt 2:

a) Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/6816](#)

dazu gemäß § 31 Abs. 1 Satz 2 GO LT:

Weiterentwicklung der Niedersächsischen Bauordnung und des Bundesrechts zur Förderung nachhaltigen Bauens und moderner Standards

Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/6818](#)

dazu: Eingabe 00941/06/19

b) Bauen muss einfacher, schneller und günstiger werden - Novellierungsprozess der NBauO, der BauPrüfVO sowie der DVO-NBauO zielorientiert jetzt fortsetzen

Antrag der Fraktion der CDU - [Drs. 19/6806](#)

Zu a) erste Beratung: 62. Plenarsitzung am 26.03.2025

federführend: AfWVBuD;

mitberatend: AfRuV, AfELuV

Zu b) erste Beratung: 63. Plenarsitzung am 27.03.2025

federführend: AfWVBuD;

mitberatend: AfRuV; AfluS

Anhörung**Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Niedersachsens**

Schriftliche Stellungnahme: Vorlage 10 zu [Drs. 19/6816](#) und 19/6818 und Vorlage 8 zu [Drs. 19/6806](#)

Anwesend:

- Prof. Dr. Hubert Meyer (NLT), Hauptgeschäftsführer
- Dr. Lutz Mehlhorn (NLT), Beigeordneter
- Dr. Marco Trips (NSGB), Präsident
- Maren Lücke (NSGB), Referatsleiterin
- Dr. Fabio Ruske (NST), Referatsleiter

Dr. Marco Trips: „Ceterum censeo Carthaginem esse delendam“ - es war Cato der Ältere, der am Ende jeder seiner Reden gesagt hat, Carthago müsse zerstört werden. Ich erlaube mir heute ein ceterum censeo: Ich möchte kurz darauf eingehen, dass die kommunale Finanzlage dramatisch ist. Behalten Sie das bitte im Hinterkopf. Wir haben ein Defizit von 4 Milliarden Euro - höher

als im Bundesdurchschnitt. Die Ausgaben steigen um 10 %, die Einnahmen um 2 %. Ursachen dafür sind die Sozialkosten, Krankenhäuser und Lohnsteigerungen. Der kommunale Finanzausgleich in Niedersachsen ist der niedrigste im Bundesvergleich. Wir brauchen dringend Verbesserungen in der kommunalen Finanzlandschaft, und auch die Parole „schneller, einfacher, günstiger“ entwickelt sich im Moment zu so etwas wie Augenwischerei. Wir bekommen keine Entbürokratisierung, sondern ein Tariftreue- und Vergabegesetz, DGE-Standards, ein Gleichstellungsgesetz und eine Vergabeverordnung, die hinter anderen Bundesländern halbherzig zurückbleiben soll. Das kann so nicht weitergehen, und da endet auch mein *ceterum censeo* - ich bitte das zu beachten. Diese Aspekte brennen den Kommunen derzeit sehr, sehr stark auf der Seele.

Ich komme zur eigentlichen Anhörung und starte mit einer ersten Vorbemerkung. Die kurze Abfolge immer weiterer Novellierungen der Bauordnung ist für die Beschleunigung kontraproduktiv. Diese Regeln müssen auch eingeübt werden können. Wir haben hier eine ein bisschen hyperaktive Gesetzgebung mit fraglichen Auswirkungen, die aufseiten der Bauaufsichten jedenfalls zu erheblichen „Reaktionsbedürftigkeiten“ führt und aufseiten der Antragsteller für immer neue Verunsicherungen sorgt. Das ist nicht im Sinne der Rechtssicherheit und auch nicht im Sinne der Beschleunigung.

Zweite Vorbemerkung. Wir wünschen uns mehr Transparenz und Mitwirkung in einem ordentlichen Verfahren. Wir sprechen heute das erste Mal in einer mündlichen Anhörung über unsere Anmerkungen. Wir wünschen uns die Rückkehr zu einem regelhaften Verfahren. Die Eilbedürftigkeit können wir hier nicht erkennen. Wir überhäufen Sie heute mit einer Menge von Einzelschriften, die zumindest teilweise schon vorher hätten abgeräumt werden können, so wie es anderswo vielleicht auch üblich ist und wie es ein regelhaftes Verfahren ermöglichen würde. So müssen Sie heute viel zur Kenntnis nehmen, und uns fehlt es an ordentlicher Mitwirkung, was wir ausdrücklich rügen.

Dritte Vorbemerkung. Die Verfahrensfreiheit, die wie eine Monstranz vorweggetragen wird, ist aus unserer Sicht nicht unbedingt ein Garant für Verfahrensbeschleunigung, sondern sorgt dafür, dass oftmals kein Genehmigungsverfahren angewendet wird. Gleichwohl muss das materielle Recht eingehalten werden. Das führt dazu, dass sich die Antragsteller oft nicht mit den doch recht komplexen Vorgaben, die es im Bauordnungsrecht und im Bauplanungsrecht geben kann, auseinandersetzen. Dann müssen die Bauaufsichtsbehörden nachträglich repressiv tätig werden. Das führt dazu, dass bestehende oder schon erstellte Bauten abgerissen oder umgebaut werden müssen. Wir befürchten dadurch einen Anstieg von Nachbarschaftsklagen. Wenn man mehr Vereinfachung und mehr Baufreiheit erreichen möchte, dann wäre die Anpassung des materiellen Rechts eigentlich der bessere Weg.

Im Folgenden nenne ich unsere wichtigsten Anliegen zu den einzelnen Paragraphen und beginne mit § 2 Abs. 7 - Umnutzung des Dachgeschosses. Hier werden Bebauungspläne und andere Rechtsvorschriften der Gemeinden infrage gestellt. Wir sehen darin einen Eingriff in die Planungshoheit; mindestens aber müsste die Rückwirkung der Norm unterbunden werden.

Dann möchte ich mich natürlich zu § 47 - der Stellplatzpflicht - äußern. Wir sind hier nach wie vor der Meinung, dass es ein großer Fehler war, die Stellplatzpflicht abzuschaffen. Wir haben das auch schon mehrfach betont und fühlen uns darin bestätigt, weil diese Vorschrift schon nach einem halben Jahr wieder repariert werden muss. Das zeigt: Die Änderung war falsch.

Wir haben Ihnen unsere alte Stellungnahme beigelegt - in der Argumentation dazu hat sich nichts geändert; allein erste Anwendungsfälle sind hinzugekommen. Wir erkennen nur negative Auswirkungen dieser Änderung. Ein behaupteter „Bauboom“ ist für uns nicht absehbar. Vielmehr führt die Abschaffung der Stellplatzpflicht zu Verzögerungen und Unsicherheiten bei Investoren und anschließend zu Verhandlungen für die Kommunen. Verfahren werden langsamer, weil verhandelt wird und die Kommunen die benötigte Stellplatzzahl nicht mehr benennen können.

In unserer Stellungnahme haben wir verschiedene Fälle aufgeführt: In einer Gemeinde gibt es 192 Bauvorhaben mit 571 Wohneinheiten, bei denen 866 Stellplätze vorgesehen wären. Jetzt werden es nur 434. Damit fehlen massiv Stellplätze. Solche Fälle haben wir mehrfach - ich will sie hier nicht alle vortragen. Sie können davon ausgehen, dass es in Ergänzung zu dieser Stellungnahme eine Vielzahl solcher Fälle gibt, bei denen Stellplätze fehlen, die in den öffentlichen Raum verlagert werden. Das geht zu Lasten der Kommunen und ist teilweise auch gar nicht möglich. Es gibt Fälle, in denen Bebauungspläne in den Räten angehalten worden sind, weil Umpflanzungen der Verkehrsflächen vorgenommen werden müssen. Das alles führt zu großen Problemen und eher zu Verzögerungen als zu einer Beschleunigung.

Wir weisen außerdem darauf hin, dass viele Bauherren freiwillig nicht mehr als maximal 24 Stellplätze planen, da sie sonst verpflichtet sind, sie mit einer Solarenergieanlage zu überdachen. Auch bei größeren Vorhaben mit freiwillig geschaffenen Stellplätzen bleibt man bei einer Zahl von 24 Stellplätzen. Das wird zu einem Problem.

Die Schließung des Schlupfloches - § 86 Abs. 9 - begrüßen wir natürlich, stellt aber nicht unsere Grundhaltung infrage. Wir fordern das Land erneut auf, die Neuregelung aus dem Jahr 2024 rückgängig zu machen und die Verpflichtung zur Schaffung notwendiger Einstellplätze wiederherzustellen. Hilfsweise schlagen wir vor, das den Kommunen per Satzung zu ermöglichen, so dass sie selbst entscheiden können. Das wollten wir eigentlich nicht, weil wir dann die gleichen Streitfälle wie bei den Straßenausbaubeiträgen befürchten: Die einen sollen es machen, die anderen nicht. Aber wir werden in die Situation, dass das dann doch die zweitbeste Lösung ist, gedrängt. Denn wie ich auch schon in der letzten Anhörung vorgetragen habe, nimmt die Zahl der zugelassenen Autos zu, und die Behauptung, mit der Abschaffung von Stellplätzen würde man auch einen Impuls setzen, das private Kfz weniger zu nutzen, bewahrheitet sich nicht - Fake News sozusagen.

Nicht zu verkennen ist, dass durch den Wegfall der Stellplatzpflicht auch die Möglichkeit von Ablösebeiträgen genommen wird, mit denen Mobilitätskonzepte gesichert werden - das betrifft oftmals größere Kommunen. Die Änderungen würden zu einem Konnexitätsfall führen; wir werden entsprechend anstreben, ihn geltend zu machen.

Die Stellplätze stellen für uns einen großen Diskussionspunkt dar, in den Kommunen besteht keinerlei Verständnis für diese Änderung.

Zu § 48. Die Pflicht zur Schaffung von Fahrradabstellanlagen begrüßen wir grundsätzlich. Die Ausgestaltung der Norm ist jedoch unscharf, und die Begrifflichkeiten passen nur schwer in die bestehende Systematik der Bauordnung. Es werden Fragen aufkommen, wann ein Gebäude als errichtet gilt, was eine größere Renovierung ist, wie man diese rechtssicher feststellen kann oder wie 10 % der ständig Benutzenden und Besuchenden eines Gebäudes rechtssicher festgesetzt

werden können, um die Anzahl der Fahrradabstellplätze richtig zu bemessen. Stellen Sie sich die Berechnung hier für den Landtag vor: Sind das die Abgeordneten, sind das die Mitarbeitenden, sind das die Besucher? Wie viele kommen? - Die Norm sollte also klarer formuliert werden.

Zu § 67 Abs. 4 und § 69 Abs. 2 a - Umsetzung der RED III. Diese Änderungen bewirken ein erneutes „Aufblähen“ der Paragraphen der NBauO. „Einfach“ ist anders, und „schneller“ sowie „günstiger“ sind damit auch nicht zu erreichen. Wir halten diese Neuerungen für überflüssig und in Teilen kontraproduktiv zum Ziel einer Beschleunigung der Energiewende. Wir befürchten, dass diese Regelung die Genehmigungsverfahren eher weiter bürokratisieren und behindern wird. Ferner erfolgt hier keine Eins-zu-eins-Umsetzung, sondern es wird Gold-Plating betrieben, was im Sinne von „einfacher, schneller, günstiger“ eigentlich nicht passieren sollte. Ich sagte es in meiner allerersten Vorbemerkung: Wir sehen nicht, dass hier irgendetwas, was die Kommunen betrifft, „einfacher, schneller, günstiger“ wird.

Auch für § 69 Abs. 2 a und 6 gilt die eben ausgeführte Kritik. Auch hier soll eine sehr komplexe, ausdifferenzierte Regelung getroffen werden, die zu weiteren Aufgaben für die unteren Bauaufsichtsbehörden führen wird. Das lehnen wir ab.

Das gilt auch für § 69 Abs. 2 b - der Verwaltungsaufwand steigt auch hier.

Zum Anhang zu § 60 Abs. 1 - verfahrensfreie Anlagen. Auch dazu habe ich schon einiges ausgeführt. Verfahrensfreie Baumaßnahmen bergen Unsicherheit und Unfrieden in Nachbarschaften. Das repressive Verwaltungshandeln wird zunehmen, weil die Bauaufsichten gezwungen sind, gegen rechtswidrige - zwar verfahrensfreie, aber materiell rechtswidrige; denn daran ändert sich ja nichts - Bauten einzuschreiten. Das sorgt für viel Unmut und ist für alle Beteiligten eine Problemstellung. Wie ich vorhin schon sagte, wäre der bessere Weg, das zugrundeliegende materielle Recht zu ändern.

Dann gibt es einige verfahrensfrei gestellte Baumaßnahmen, ich greife die Nr. 1.8 heraus - Wintergärten und Terrassenüberdachungen. Das sind Baumaßnahmen, bei denen das materielle Recht durchaus anspruchsvolle Voraussetzungen an die Rechtmäßigkeit stellt, man aber gleichzeitig schnell dabei ist, so etwas zu bauen. Insofern ist hier zu befürchten, dass doch recht teure Wintergärten wieder rückgebaut werden müssen, weil die Bauherren im Vorfeld nicht prüfen, ob das Vorhaben beispielsweise der zulässigen Gesamtwohnfläche entspricht.

Ganz besonders möchte ich auf die Nr. 2.6 - Verfahrensfreistellung von Kleinwindanlagen - hinweisen. Wir lehnen sie massiv und mit Nachdruck ab. Sie schaffen hier Probleme, die zu großem Ärger führen werden. Wir haben diesen Punkt bereits vor einem Jahr bei der vorangegangenen Novelle massiv abgelehnt, in die er dann nicht aufgenommen wurde. Uns ist nicht verständlich, dass Sie jetzt schon wieder damit kommen; das ist eigentlich schon einmal abgewogen worden. Die Verfahrensfreistellung wird große Probleme etwa im Planungsrecht, im Naturschutzrecht und im Immissionsschutzrecht bereiten. Aus unserer Sicht wäre hier unbedingt ein Baugenehmigungsverfahren vorzusehen.

Bezüglich der Nr. 13.7 und 13.8 will ich noch einmal auf die Dachgauben eingehen, die natürlich nachbarrechtliche Abwehransprüche auslösen - das betrifft insbesondere Regelungen zu Grenzabständen und das Einfügungsgebot. Wir haben hierzu den Vorschlag unterbreitet, sich an der Bayerischen Bauordnung zu orientieren, die das besser formuliert. Das können Sie in unserer

Stellungnahme nachlesen. Gerade diese Freistellung lässt befürchten, dass das materielle Recht nicht eingehalten wird und man dann wieder repressiv tätig werden muss.

Zum Entschließungsantrag der Fraktionen der SPD und Bündnis 90/Die Grünen - Abschnitt III in unserer Stellungnahme - merken wir in aller Kürze an, dass die regierungstragenden Fraktionen damit anzeigen, bald wieder ändern zu wollen. Wenn der Gesetzgeber bereits umsetzungswerten Regelungsbedarf erkennt, möge er ihn bitte jetzt umsetzen. Auf die hyperaktive Gesetzgebung bin ich in der Vorbemerkung bereits eingegangen, dazu haben wir in der Stellungnahme auch einiges aufgelistet. Im Zeitraum von 2020 bis 2025 gab es 14 Novellierungen der NBauO. Das ist eine ganze Menge, die eher für Rechtsunsicherheit als für Rechtssicherheit sorgt.

Die Erweiterung einer Abrissanzeige und die Einführung eines Abrisskatasters lehnen wir ab. Das wird außer neuer Bürokratie nichts bringen; es ist nicht „einfacher, schneller, günstiger“, sondern wieder etwas, bei dem Dinge unternommen werden, die keine Wirkung haben werden.

Zum Entschließungsantrag der CDU-Fraktion möchten wir bezüglich einiger Ziffern ebenfalls kurz Stellung nehmen. Die Änderungen des § 2 NBauO - Aufstockungen - sind keine geringfügigen Änderungen; das sehen wir also anders als die Antragstellerin.

Zu Ziffer 3. Die Aussetzung von § 32 a NBauO lehnen wir ab.

Zu Ziffer 4 - Anforderungen an Rettungswege. Wenn man immerzu die Regeln ändert, ist das kontraproduktiv - das gilt auch hier -, und wir haben Sorgen wegen des Brandschutzes.

Ziffer 6 - Stellplatzpflicht; dazu habe ich schon ausgeführt, den Vorstoß begrüßen wir.

Ziffer 8 - Beschränkung der Eigenverantwortlichkeit bei § 85 a NBauO. Wir lehnen den Vorstoß sehr deutlich ab, § 85 a NBauO kann ohne Genehmigungsverfahren eigenverantwortlich genutzt werden. Das können Sie in unserer Stellungnahme auch im Einzelnen nachvollziehen.

Auch Ziffer 9 lehnen wir ab. Die Rücknahmefiktion stellt nach unserer Meinung keine bürokratische Hürde dar. Wir wollen ordentliche Bauanträge, die man zügig abarbeiten kann - wenn Unterlagen fehlen, dann fehlen sie halt.

Zu Ziffer 10 - Vorschlagsrecht der Bauherren für die Benennung des Prüfstatikers. Den Vorstoß lehnen wir ab. Man kann jetzt schon Prüfsachverständige vorschlagen, aber das Auswahlrecht muss bei der Behörde als neutraler Dritter verbleiben.

Bei Ziffer 12 haben wir Bedenken, weil davon Rettungswege betroffen sind, wie unserer Stellungnahme zu entnehmen ist.

Soweit in der gebotenen Kürze die Anmerkungen der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Niedersachsens.

Abg. **Frank Henning** (SPD): Zunächst einmal möchte ich mich bedanken für diese umfassende Stellungnahme, die uns vorliegt und die wir alle gelesen haben. Ich beginne immer gerne positiv; ich freue mich, dass es große Gemeinsamkeiten zwischen Ihnen und uns gibt, beispielsweise in Bezug auf die Frage der PV-Anlagenpflicht bei Dachsanierungen, aber auch dahingehend, dass die Eigenverantwortlichkeit des § 85 a genau der richtige Weg ist, wie Sie es dargestellt haben,

dass die Rücknahmefiktion nicht abgeschafft wird und dass wir das Auswahlrecht der Prüfstatiker bei der Behörde lassen wollen. Bei diesen Punkten sind wir gemeinsam mit Ihnen unterwegs.

Wo Licht ist, ist allerdings auch Schatten - das will ich an der Stelle auch sagen. Die Eilbedürftigkeit dieses Gesetzgebungsverfahrens - das wissen Sie eigentlich auch - ergibt sich aus der Umsetzung der EU-Richtlinie und des sogenannten Schlupfloches. Aus dieser Eilbedürftigkeit kommen wir im Augenblick leider nicht heraus.

In Bezug auf Ihre formale Beteiligung hätte ich mich natürlich gefreut, Herr Dr. Trips, wenn Sie erwähnt hätten, dass SPD und Grüne auch eine Fraktionsanhörung mit Ihnen durchgeführt haben. Dort haben wir Ihnen alle Vorstellungen der Fraktionen - es ist ja ein Fraktionsgesetz - insbesondere bezüglich der verfahrensfreien Baumaßnahmen sehr umfassend dargestellt. Insofern ist das heute in gewissem Sinne auch die zweite Anhörung. Ich hätte mich gefreut, wenn das erwähnt worden wäre.

Zur Stellplatzpflicht führe ich jetzt nicht weiter aus, weil das Gesetz eine Evaluation vorsieht. Wir werden dann sehen, wie sich die Änderung auswirkt.

Meine Frage bezieht sich auf die RED III-Richtlinie. Sie haben geschrieben - und das finde ich sehr interessant; diese Frage wäre später auch vom MW zu beantworten -, dass wir bei der Umsetzung der RED III-Richtlinie wie bei allen EU-Richtlinien grundsätzlich eins zu eins umsetzen sollen, hier aber über das Ziel hinausgeschossen worden sei. An diesem Punkt bleiben Sie in Ihrer schriftlichen Stellungnahme aber sehr vage. Können Sie genauer ausführen, worin genau bei der Umsetzung der RED III-Richtlinie der bürokratische Mehraufwand liegt? Ich hatte immer den Eindruck, dass wir die Richtlinie eins zu eins umsetzen und nicht darüber hinausgehen wollen.

Abg. **Christian Frölich** (CDU): Vielen Dank für die Ausführungen. Ich hatte das Gefühl, dass es gar nicht so viele Übereinstimmungen mit dem Ansinnen gibt. Insofern finde ich es erstaunlich, wie Herr Hennig das positiv interpretiert hat.

Ich bin Ihnen für Ihre Hinweise in Bezug auf § 47 sehr dankbar. Dazu haben wir in unserem Entschließungsantrag einen weiteren Punkt aufgeführt, um die Kommunen finanziell zu entlasten. Es wundert mich, dass Sie nicht darauf eingegangen sind, dass für genehmigungspflichtige kommunale Umbauvorhaben zukünftig keine zusätzlichen Einstellplätze mehr gefordert werden sollen. Das würde bei den Kommunen zu einer Reduzierung der Baukosten bei ihren eigenen Bauvorhaben führen. Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie darauf noch einmal eingehen könnten.

Zu Ihrer Einführung zur Erweiterung der Verfahrensfreistellung: Ich betrachte das nicht als Schwächung des Rechts und eine Schimäre, dass das Ganze dann einfacher würde. Mich interessiert, auf welcher Datengrundlage Sie diese Behauptung aufstellen, ob tatsächlich so viel zurückgebaut werden muss. Als Beispiel: Ein Bauvorhaben im Landkreis Göttingen, das zurückgebaut worden ist, war eine Doppelhaushälfte, die vom Landkreis Göttingen aber genehmigt worden war und dann zurückgebaut werden musste. Daher wäre ich dankbar für die Datengrundlage, auf der Sie zu diesem Schluss kommen. Aus meiner Sicht ist es auch eine Diskreditierung der Planer, wenn Sie so pauschal in den Raum stellen, dass die Anträge - auch die Bauanträge, was die Rücknahmefiktion betrifft - einfach nur vollständig sein müssten, weil dann das auch alles schneller gehen würde. Das sehe ich nämlich gerade nicht.

Dr. Marco Trips: Die für die zeitliche Eilbedürftigkeit angeführten Gründe lagen ja auch schon einige Zeit vor. Die Anhörung in der Fraktion bezog sich auf Eckpunktepapiere. Den Gesetzesvorschlag kannten wir da leider so noch nicht. Wir wünschen uns einfach, dass man das vielleicht vorab abstimmt, sodass man dann auch nicht Probleme mit so engen Zeitplänen wie heute und einer doch sehr detailliert vorgetragenen Stellungnahme der kommunalen Spitzenverbände hätte.

Sie haben danach gefragt, wie wir zu unseren Erkenntnissen kommen: Wir fragen unsere Mitglieder, und die geben uns Rückmeldungen - daher haben wir unsere Erkenntnisse. Wir haben jetzt vielleicht nicht Statistiken, aber die Aussagen, die wir im Beteiligungsverfahren vorgenommen haben, sind durch unsere Mitglieder gesichert.

Prof. Dr. Hubert Meyer: Als Ergänzung auf die beiden Fragen gestatten Sie mir die grundsätzliche Anmerkung: Wir sind für alles offen, was dazu führt, dass das Verfahren beschleunigt wird, dass es entschlackt wird und dass es für die Betroffenen letztendlich auch rechtssicher ausgestaltet wird. Wir werben hier um Verständnis dafür, dass wir Stellungnahmen aus der Praxis für einen Meinungsaustausch bekommen, wenn wir ein ordentliches Beteiligungsverfahren durchführen. Das konnten wir nicht, da wir nur ein Eckpunktepapier hatten, das wir vertraulich bekommen haben. Unsere Kollegen, auch die drei Kollegen, die das Verfahren in der Geschäftsstelle betreuen, haben nicht den Überblick, den die Bauämter vor Ort haben. Es müsste auch in Ihrem Interesse sein, dass solche Dinge, die wir auf zehn Seiten aufgezählt haben, im Grunde in weiten Teilen auch auf der Arbeitsebene abgeräumt werden könnten. Das sind keine Themen, die unbedingt den Landtag beschäftigen müssten, weil sie nach meinem Eindruck in vielen Fällen keinen politischen Charakter haben. Deswegen werben wir für dieses Beteiligungsverfahren.

Zudem bitten wir darum - das will ich unterstreichen -, dass Sie ein so wichtiges Gesetz wie die Bauordnung nicht im Halbjahrestakt verändern, weil nicht nur die Planer - nach dem, was uns zurückgespielt wird, auch sie - beklagen, dass sie sich kaum darauf einstellen können, wie die aktuelle Rechtslage ist. Sie schlagen bei uns in den Baubehörden auf; die Unsicherheit ist spürbar - das wird von allen Seiten unterstrichen und berichtet.

Herr Frölich, Gott sei Dank enden ja nicht alle Verfahren, die mit Rechtsunsicherheit behaftet sind, mit einer Abrissverfügung. Aber dass es Nachbarschaftsstreit gibt, wenn der Nachbar feststellt, dass das materielle Baurecht eben nicht eingehalten worden ist, kann man nicht ernsthaft bestreiten, auch wenn wir Ihnen heute dafür keine Zahlen präsentieren können. Die Belastung vor Ort ist eben doch sehr hoch, und es ist teilweise auch frustrierend. Sie werden heute bestimmt noch von anderer Stelle hören, dass man von den Baubehörden gar keine hinreichenden Auskünfte erhält - das ist eben schwierig. Die Devise „Wasch mir den Pelz, aber mach' mich nicht nass“ ist in der Praxis schwer durchzuhalten. Entweder handelt es sich um ein Genehmigungsverfahren - und der Bauherr, der Interesse an einem rechtssicheren Verfahren hat, wählt oftmals dieses Genehmigungsverfahren - oder eben nicht. Wir wollen auf gewisse Disparitäten in Ihrer Gesetzgebung hinweisen und werben dafür, zu einem höheren Maß an Kontinuität zu kommen.

Dr. Lutz Mehlhorn: Zu RED III. Das Gold-Plating steht sogar in der Begründung. Es handelt sich vor allem um die Frist für die Vorprüfung. Da weicht der Vorschlag von der RED III-Richtlinie ab, die eine längere Frist gewährt. Damit sind wir schon aus der Eins-zu-eins-Umsetzung heraus und gehen in das typisch deutsche Gold-Plating hinein.

Landesvertretung der Handwerkskammern Niedersachsen

Schriftliche Stellungnahme: Vorlage 6 zu [Drs. 19/6816](#) und 19/6818 und Vorlage 4 zu [Drs. 19/6806](#)

Anwesend:

- Dr. Tobias Roeder, stellv. Hauptgeschäftsführer

Dr. Tobias Roeder: Die Handwerkskammern selbst sind von der Änderung der NBauO nicht betroffen. Deswegen bewerten wir das politisch. Wie es auch schon bei den Vorrednern angekündigt ist: Womit sich der Landtag befassen soll - und wird -, ist die politische Ebene der Änderungen der NBauO. Die tragen wir dort, wo sie wirklich dafür Sorge tragen, „schneller, günstiger und einfacher“ zu bauen, gerne mit. Das haben wir in unserer schriftlichen Stellungnahme schon vorab sehr deutlich gemacht. Deswegen sind wir dort, wo es darum geht, das Bauen zu vereinfachen, in unserem sehr bürokratischen Land sehr dafür - das tragen wir alles mit. Wenn es wirklich um den Abbau von Bürokratie geht und damit einhergeht, wieder mehr Vertrauen in die Wirtschaft und in die jeweils handelnden Akteure zu geben und das damit nach außen zu tragen, tragen wir das Vorhaben ganz genauso mit.

Bezüglich der technischen Fragen und der inhaltlichen Punkte, die vonseiten der kommunalen Spitzenverbände schon sehr detailliert ausgeführt worden sind, übergebe ich das Wort gern an diejenigen, die es wirklich betrifft und auch in die Umsetzung bringen. Sie können das aus der fachlichen Sicht deutlich besser beurteilen als die Kammern.

Landesvereinigung Bauwirtschaft Niedersachsen

Schriftliche Stellungnahme: Vorlage 7 zu [Drs. 19/6816](#) und 19/6818 und Vorlage 5 zu [Drs. 19/6806](#)

Anwesend:

- RAin Cornelia Höltkemeier, Geschäftsführerin

Cornelia Höltkemeier: Auch ich beginne mit einem politischen Statement. Wir wurden durch die Phalanx der kommunalen Vertreter nahezu schon provoziert, die in bewährter Tradition leider nicht die Zeit haben, sich das anzuhören, was die nachfolgenden Kollegen zu sagen haben, was ich sehr bedauere.

Ich möchte ein ganz anderes Framing für diese Anhörung in den Raum stellen. Auch wir haben Kontakt zu unseren Mitgliedern - denjenigen, die den Bau und Ausbau machen -, wir haben aber auch Kontakt zu denjenigen, die heute noch angehört werden - zu den Planern und den Ingenieuren. Wir begrüßen ausdrücklich, dass sich hier beide Seiten, sowohl die Regierungsfaktionen als auch die CDU-Fraktion, auf den Weg machen, das Thema „Bauen“ zu vereinfachen. Vor diesem Hintergrund ist es nicht so, dass wir jetzt vor Nachbarschaftsstreitigkeiten nicht mehr aus den Augen gucken können, sondern wir nehmen etwas anderes wahr, nämlich, dass unsere Be-

triebe zumindest jetzt einmal in diesem Bereich gegenüber den Kunden und gegenüber den Bürgern allgemein sagen können, hier wird etwas für die Entbürokratisierung getan. Allein deswegen ist die NBauO auch extrem politisch - das will ich gerne voranstellen.

Zu vielen anderen Themen, die Sie in unserer Stellungnahme schon im Einzelnen gelesen haben, sehe ich heute nur noch kleine Pointierungen vor, um diesem großen Ziel - wie geht es denn wirklich weiter, auch gegenüber den Verbrauchern? - Rechnung tragen zu können.

Zu § 2 - den Dachgeschossausbau -, den ich als politisches Signal wirklich wichtig finde, sieht der Entwurf der Regierungsfractionen eine Regelung der Frage der Geschossigkeit vor. Das begrüßen wir ausdrücklich, regen aber an, die Anregung aus dem Entschließungsantrag der CDU hinsichtlich der Gebäudeklasse mit aufzugreifen. Dieses Thema - wie kann ich meinen Dachgeschossausbau leichter voranbringen, ohne dass ich in zusätzliche Anforderungen hineinrutsche? - wird gegenüber dem Verbraucher immer gut zu verkaufen sein.

Für die Regelungen zu PV-Anlagen auf dem Dach brauchen wir eine Nachbesserung. Hier gibt es auch keinen Dissens mit den Architekten, die sagen, sie können das seitens der CDU gewählte Aussetzungsverfahren nicht mittragen - so habe ich es der Presse entnommen. Die Auffassung, dass es wichtig ist, die Dächer für die Gewinnung von Solarenergie zu nutzen, teilen wir. Wir hegen aber Sympathien dafür, hier noch einmal nachzubessern, denn im Moment haben wir folgendes Problem: Alleine die Tatsache, dass in der NBauO steht, bei Aufstockungen und bestimmten Dachsanierungen *sind* 50 % der Dachfläche mit Modulen zu belegen, führt dazu, dass wir in der Fläche und in der Masse oftmals Probleme auch mit den unteren Baubehörden - deren Fürsprecher nicht mehr da sind - haben, weil sie sich darauf fokussieren, einen Nachweis über diese 50 % zu bekommen, obwohl wir mittlerweile - durch den guten Dialog mit dem Wirtschaftsministerium, den ich ausdrücklich betonen will - einen sehr guten FAQ-Katalog haben, der alle fachlichen Probleme berücksichtigt, etwa, dass kein PV-Modul darauf installiert werden kann, wenn eine Gaube oder eine Blitzschutzanlage vorhanden ist - das erschließt sich jedem, das ist jetzt aber auch klargestellt.

Am Montag gab es eine Netzwerkveranstaltung der KEAN, unseres Baugewerbeverbandes, der Architekten und Ingenieure, bei der wir alle noch einmal versucht haben, auch gegenüber dem Verbraucher zu verdeutlichen, an welchen Stellen man von diesen 50 % gar nicht mehr sprechen muss, sondern eben auf 38 oder 39 % kommt. Im Moment ist ein Hindernis, dass manche unteren Baubehörden tatsächlich die Genehmigung versagen, wenn nicht der Nachweis über Solarenergie auf 50 % der Dachfläche erbracht wird. Das führt natürlich nicht dazu, dass Bauen schneller wird. Wir werben für eine Änderung der Formulierung, ohne dass das Ziel, dass die Dachflächen für Solarenergie genutzt werden, aufgegeben wird; man könnte „von möglichst 50 %“ oder so ähnlich festhalten - also eine Formulierung wählen, die nicht auf die absolute Größe abzielt. Darum bitten wir an dieser Stelle. Das hat nichts damit zu tun, dass wir diese Idee nicht grundsätzlich gut finden. Aber allein auf die FAQs zu verweisen, birgt immer Unsicherheit bei besonders vorsichtigen Verbrauchern - Sie kennen sie; Rechtsanwälte insbesondere -, die sagen: Wenn im Gesetz „50 %“ steht, habe ich mit einem geringeren Anteil ein Problem. - Unsere Betriebe sollen dann erklären, warum es eben nicht 50 % sind, und dann sind wir in der Nachweispflicht - das ist schwierig.

An vielen Stellen in unserer Stellungnahme plädieren wir für die Übernahme von Regelungen der Musterbauordnung, die an vielen Stellen ja auch schon von Ihnen thematisiert worden sind.

Darauf will ich jetzt nicht näher eingehen. Vielleicht nur ein Satz zum Brandschutz: Wir haben beim Brandschutz das Problem, dass die freiwilligen Feuerwehren oftmals von den unteren Baubehörden mit einer Nachfrage adressiert werden, die darauf abzielt, ob wirklich auf den zweiten baulichen Rettungsweg verzichtet werden kann. Die freiwilligen Feuerwehren sind für diesen vorbeugenden Brandschutz aber gar nicht zuständig. Sie sind völlig überfordert und können das gar nicht beantworten - sie sollen es ja auch gar nicht beantworten. In der Praxis führt die Unsicherheit bezüglich des von mir zitierten § 33 Abs. 2 S. 3 aber zu diesen Nachfragen. Daher regen wir an, noch einmal darüber nachzudenken, warum man nicht die Formulierung aus der Musterbauordnung nimmt.

Zur Genehmigungsfiktion - das Thema brennt mir wirklich auf der Seele. Herr Trips sagte eben zu den Genehmigungsverfahren: Wenn Unterlagen fehlen, dann fehlen sie halt. - Wenn ich dann lese, dass in § 69 Abs. 2 wieder ein zusätzliches Verwaltungshandeln eben jener unteren Baubehörden eingefügt werden soll, in dem sie ausdrücklich bestätigen sollen, dass die Unterlagen vollständig sind, dann ahnt man ziemlich genau, wozu das in der Praxis führen wird. Dann wird nämlich kurz vor Ablauf der Frist festgestellt, dass noch ein Brandschutzgutachten oder Ähnliches fehlt. Ich kann mir schon vorstellen, woher das kommt; das ist manchmal vielleicht auch Notwehr, weil man ansonsten der Anträge nicht Herr wird. Aber dann wäre es mir lieber, die Monate für die Genehmigungsfiktion etwas nach hinten zu verschieben, als jetzt zusätzlich ein neues Verwaltungsverfahren in Gang zu setzen, dass also die sowieso schon überlasteten unteren Baubehörden zusätzlich einen Vollständigkeitsbescheid abgeben sollen. Das ist aus meiner Sicht nicht der richtige Weg für mehr Schnelligkeit.

Noch ein Wort zur Rücknahmefiktion - das ist in der Tat ein ungewolltes Problem in der Praxis. Wenn sich jemand zunächst entschließt, seinen Dachgeschossausbau genehmigungsfrei durchzuführen, dann ist er im Mitteilungsverfahren. Wenn er sich dann aber aus welchen Gründen auch immer - es mag sein, dass er den Eindruck hat, dass der Nachbar doch nicht so nett ist, wie er vielleicht gedacht hat - doch ein Genehmigungsverfahren wünscht, kann er im Moment nicht mehr einfach wechseln, weil dann eben diese Rücknahmefiktion greifen könnte, weil er es nicht mehr schafft, in der gesetzten Frist die erforderlichen Unterlagen beizubringen. Dieser „Spurwechsel“ sollte geschmeidiger möglich sein, sodass man dann nicht alles neu einbringen muss, was natürlich definitiv zu einer weiteren Verzögerung führen würde.

Hinsichtlich der anderen kleinen Möglichkeiten, mit denen man viel erreichen kann, möchte ich zum Schluss nur noch ein Beispiel anführen. Die unteren Baubehörden verlangen tatsächlich ganz oft einen *Abstellraum* für Rollstühle, sprich einen abgeschlossenen Raum, der natürlich baukostensteigernd ist. Gemeint ist ja vielmehr eine passende *Abstellfläche*, wo diejenigen, die einen Rollstuhl haben, ihren Rollstuhl hinstellen können. Das kann man aber, wenn man sich die Planer und deren Kreativität vor Augen führt, auch deutlich smarter lösen, als dass man dafür extra einen abschließbaren Raum vorsieht. Bei solchen Beispielen könnte man auf jeden Fall durch eine kleine Wortänderung eine deutliche Verbesserung erzielen.

Herr Henning, Sie hatten eine Parallele zwischen Ihrer Position und der der Kommunen gezogen und unter anderem die Benennung des Prüfstatikers genannt. Dazu möchte ich einen charmanteren Versuch der Gegenoffensive starten, weil wir nämlich in der Fläche oftmals das Problem haben, dass der Personalmangel aufseiten der unteren Baubehörden dazu führt, dass das Verfahren so lange dauert. Die privaten Bauherren haben nicht die Möglichkeit, vor Ort nach einem anderen fachlich geeigneten Prüfstatiker zu suchen, der natürlich in der Qualität genauso gut

arbeiten müsste wie der bei der Kommune angestellte - das ist völlig klar. Das kann man aber durch entsprechende Überprüfung absichern, und auf diese Art und Weise könnte man schon im Vorfeld diese Frage lösen und die Verantwortlichen mit einbeziehen. Das könnte wesentlich dazu beitragen, dass das Verfahren schneller wird. Ich bitte darum, dem Vorschlag aus dem Entschließungsantrag der CDU-Fraktion wohlwollender als eben gegenüberzutreten.

Abg. **Frank Henning** (SPD): Eigentlich ist meine Frage eine Frage, die ich den kommunalen Spitzenverbänden hätte stellen müssen. Sie haben gerade sehr sympathisch dargestellt, dass es oftmals Bedenken bezüglich der verfahrensfreien Baumaßnahmen gibt - das haben die kommunalen Vertreter ja auch gerade dargelegt. Welche Erfahrungen hat denn die Landesvereinigung Bauwirtschaft mit verfahrensfreien Baumaßnahmen gemacht? Ist es tatsächlich so, wie es die kommunalen Spitzenverbände gerade dargestellt haben, dass man dann anschließend in umfassende Prüfungen eintreten muss? Mein Verständnis war immer, dass verfahrensfreie Baumaßnahmen - in diesem Gesetzentwurf sind 21 neue verfahrensfreie Baumaßnahmen enthalten - eigentlich zu einer Beschleunigung und zu einer Entlastung der kommunalen Baubehörden führen. Der angeführte § 79 ist eine Kann-Vorschrift - sie *müssen* das ja hinterher nicht überprüfen. Welche Erfahrungen haben Sie damit gemacht? Oder als rhetorische Frage: Haben Sie den Eindruck, dass die unteren Baubehörden solche Dinge tatsächlich noch einmal nachprüfen, obwohl sie es eigentlich nicht prüfen müssten - Stichwort „verfahrensfrei“?

Cornelia Höltekemeier: Ich habe den Eindruck - und an dieser Stelle bin ich durchaus einer Meinung mit den Kommunen -, dass es im Moment eine gewisse Unsicherheit gibt und man denkt, man müsste prüfen, obwohl man nicht prüfen muss - in der Tat. In den Fällen, in denen man dann gefragt wird - bei dem von mir eben angesprochenen „Spurwechsel“ -, ist man dann aber nicht mehr bereit, Auskunft zu geben. Das hat vielleicht auch mit der Neuheit des Verfahrens zu tun. Sie werden gleich von den Kollegen des Architektenverbandes hören, wo sie Probleme bei den genehmigungsfreien Verfahren im Zusammenhang mit § 3 NBauO sehen, worüber dann vermeintlich alles materielle Recht ja wieder hereinspült. § 3 enthält allgemeine Regelungen; ein Gebäude darf der öffentlich-rechtlichen Sicherheit nicht widersprechen, es darf im Umfeld nicht stören. Er ist aber so allgemein gehalten, da könnten wir sicherlich einen Kompromiss finden, sodass auch die Kollegen aus der Planung nicht so sehr behindert werden. Auch dort nehme ich eine Unsicherheit wahr. Wir brauchen die regelmäßige Novellierung aber gerade, um uns darüber austauschen, an welchen Stellen wir nachsteuern müssen.

Wir nehmen in Gesprächen mit den Verbrauchern wahr, dass die Genehmigungsfreiheit für sie ein deutlicher Impuls für einen Ausbau des Dachgeschosses ist.

Architektenkammer Niedersachsen

Schriftliche Stellungnahme: Vorlage 4 zu [Drs. 19/6816](#) und 19/6818 und Vorlage 2 zu [Drs. 19/6806](#)

Anwesend:

- Dipl.-Ing. Architektin Christiane Kraatz, Vizepräsidentin
- Markus Prause, Justiziar

Dipl.-Ing. **Christiane Kraatz:** Wie auch die Landesvereinigung Bauwirtschaft Niedersachsen sind wir nicht auf einer Linie mit den kommunalen Spitzenverbänden. Wir sagen keineswegs, dass wir es ablehnen, dass der ganze Prozess der Novellierung der NBauO Fahrt aufnimmt. Im Gegenteil: Wir finden es sehr positiv, dass schon mit der letzten Novellierung das Verfahren in Gang gekommen ist. Ich höre von meinen Kolleginnen und Kollegen aus den anderen Bundesländern, dass - ich formuliere das einmal so, wie es meine Kinder sagen würden - Niedersachsen an dieser Stelle gehypt wird, weil wirklich etwas bewegt werden will und man nach vorn schreitet.

Wir begrüßen vor diesem Hintergrund auch die kurzfristige weitere Anpassung und die damit verbundene Dynamik des Vorgehens. Wir begrüßen es, dass nach vorn geschaut wird, dass evaluiert und auch nachgesteuert wird und dass dies vor dem Hintergrund konkreter Erfahrungen auch kurzfristig geschieht. Als Planer sind wir durchaus in der Lage, kurzfristig zu reagieren. So sind wir auch bei der letzten Novellierung angetreten. Wir nehmen schon jetzt wahr, dass die gesamte Diskussion deutlich entspannter geworden ist und dass man auch deutlich mutiger geworden ist. Das bringt uns vor dem Hintergrund der derzeitigen Herausforderungen - Klimaschutz, kostengünstiges Bauen - deutlich voran.

Ausdrücklich möchten wir uns als Planer für die umfangreiche und kurzfristige Pflege der FAQs bedanken. Das hilft uns sehr weiter - dies gilt sicherlich aber nicht nur für uns -; denn nicht alles kann ins Gesetz geschrieben werden. Und von daher stellt die Klärung von Fragen im Rahmen von FAQs eine wichtige Hilfestellung dar.

„Planen und Bauen“ ist immer Teamarbeit verschiedener Protagonisten. Das ist manches Mal recht anstrengend, andererseits geht es hier aber auch um hohe Qualität und ist für die Sache von Vorteil. Der Aspekt der Teamarbeit muss, wenn wir jetzt zu den einzelnen Punkten kommen, allem anderen vorangestellt sein.

Wie Sie alle wissen, ist es immer einfacher, zu kritisieren, als zu loben. Wir haben eine umfangreiche schriftliche Stellungnahme abgegeben, in der wir sehr vieles befürworten. Ich möchte jetzt auf die Punkte eingehen, bei denen wir ein wenig Bauchweh haben. Insgesamt fällt unser Feedback positiv aus, aber an den folgenden Punkten wünschen wir uns Nachbesserungen. Ich beschränke mich dabei jetzt auf die Big Points.

Die Architektenkammer Niedersachsen vertritt als Selbstverwaltungskörperschaft rund 10 000 niedersächsische Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Innenarchitektinnen und Innenarchitekten sowie Stadtplanerinnen und Stadtplaner. Sie sehen, dass wir per se schon sehr interdisziplinär aufgestellt sind.

Wir unterstützen ausdrücklich das Ziel, das Bauen in Niedersachsen zu vereinfachen, und begrüßen zunächst einmal die verfahrenstechnischen Erleichterungen. Aus unserer Sicht genügen aber Vereinfachungen allein nicht. Vielmehr haben wir auch noch andere Probleme, die damit nicht gelöst werden können. Um das Bauen bezahlbarer und nachhaltig zu machen, bedarf es auch einer Reduzierung materieller Anforderungen. Dies vermissen wir an der einen oder anderen Stelle des Gesetzentwurfs.

Ich komme zu den einzelnen Punkten und zunächst zum Reizthema „Einstellplätze“. Wir vertreten auch Stadtplanerinnen und Stadtplaner sowie Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten und bitten, auch wenn das Thema in unserer Kammer kontrovers diskutiert wird, an der jetzigen Regelung festzuhalten. Wir sind beim letzten Mal mit der Option angetreten, Dinge zu evaluieren. Ich selbst habe den Evaluationsbogen schon einmal probeweise ausgefüllt - das ist nicht schwierig - und denke, dass wir auf einem guten Weg sind. Wir bitten darum, nicht sozusagen eine Chance zu vergeben, ohne bereits wirklich Erkenntnisse gewonnen zu haben, und zumindest erst einmal zu warten, bis das Ergebnis der Evaluation vorliegt. Sollten Sie anderer Meinung sein - das ist natürlich Ihr gutes Recht -, würden wir zumindest darum bitten, den Zeitpunkt der Korrektur auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes zu verlegen. Auch bedingt durch die gelobten FAQs sind bereits viele am Start, die Vertrauensschutz genießen sollten.

Ein aus unserer Sicht weiterer wichtiger Punkt ist § 62 in Verbindung mit § 85 a. Hier möchten wir gerne den Verfahrenswechsel ermöglichen. Durch den § 85 a sind im Rahmen der letzten Novellierung neue Verantwortungen auf die Architektinnen und Architekten zugekommen. Davor hat es uns ein wenig geschauert. Aber wir stellen uns den Herausforderungen, auch weil wir glauben, dass wir das gut können, da wir gut ausgebildet sind und auch im Team über entsprechende Erfahrungen verfügen. Aber die zwingende Verknüpfung von Erleichterungen mit dem Mitteilungsverfahren sehen wir als sehr kritisch an. Für uns ist es nicht nur inhaltlich befremdlich, sondern auch juristisch fragwürdig, materielle Anforderungen an ein Objekt von einem bestimmten Verfahren abhängig zu machen. Das entspricht auch nicht unserem Verständnis von einem konstruktiven Miteinander. Bürokratieabbau und Klimaschutz durch Bestandserhalt - es kann doch nicht politisch gewollt sein, dass das ohne Mitwirkung der Baubehörden befördert wird. Mir ist es nicht erklärlich, und ich halte „Das könnt ihr nur ohne uns machen“ auch politisch für ein falsches Signal. Nach unserer Erfahrung ist in den Baubehörden die entsprechende Expertise vorhanden.

Wir fordern daher, bei Bedarf - das wird nicht der Regelfall sein - in das Genehmigungsverfahren wechseln zu können, und zwar ohne dass dann alle Erleichterungen, die man von der Sache her befürwortet, entfallen.

Von den Kollegen aus Hessen wissen wir - ich hatte vorhin von dem Hype im Zusammenhang mit der letzten Novelle gesprochen -, dass sich die hessische Landesregierung bei der dortigen Novelle der Bauordnung an dem niedersächsischen Modell orientiert hat - das ist ein großes Kompliment für Sie alle -, allerdings ohne diesen Konstruktionsfehler: In Hessen ist zwar ein System gewählt worden, das ein bisschen anders ist, aber dort kann in das Genehmigungsverfahren gewechselt werden.

Ich möchte nun auf einen zweiten Punkt im Zusammenhang mit § 85 a zu sprechen kommen. Auch wir halten die Verweisung auf § 3 für etwas schwierig. § 3 ist so umfassend, dass eine solche Verweisung nicht greifbar ist. Vielleicht wählen deshalb noch vergleichsweise Wenige dieses Verfahren. Wir empfehlen, zu der ursprünglichen Fassung des ersten Gesetzentwurfs zurückzukehren, wonach keine höheren Anforderungen an das Gebäude gestellt werden, als sie im Bestand erfüllt sind.

Vor diesem Hintergrund begrüßen wir ausdrücklich - ich habe bereits gesagt, dass wir uns der Herausforderung stellen; teilweise entspricht dies ja auch unserem Vorschlag -, kleine Sonderbauten und Erweiterungsbauten in das Verfahren aufzunehmen. Es ist immer ein Geben und Nehmen. Das Geben unsererseits bestünde in diesem Zusammenhang darin, dass wir stärker in die Verantwortung gehen, wenn wir die Möglichkeit haben, in einen Dialog zu treten.

Ich komme nun zu § 69/70 a NBauO-E - Fristen und Genehmigungsfiktion. Diese beiden Themen gehören für mich zusammen. Hier setzen wir, wie schon bei der letzten Anhörung, eher auf Zusammenarbeit als auf Konfrontation. Das hatten wir mit den kommunalen Spitzenverbänden in einem gemeinsamen Papier bereits vor langer Zeit vereinbart.

Wir regen nochmals an, § 70 a zu streichen, zumal es sich hierbei um einen zahnlosen Tiger handelt. Die Vorschrift klingt zwar scharf, greift aber nicht richtig. Wir glauben, dass sich die Lage infolge des digitalen Bauantrages deutlich entspannen wird.

Ich würde nun gern noch auf die Anträge der Fraktionen eingehen. Ich beginne mit dem Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen. Wir begrüßen insbesondere die Bitte, die Option der Abrissanzeige zu prüfen. Vielleicht gibt es Angst vor der Bürokratie. Ja, das bedeutet etwas mehr Aufwand. Aber es stellt sich immer die Frage, wie die Dinge gestaltet werden. Wir brauchen belastbare Zahlen zum Abrissgeschehen. Aus unserer Sicht kann das geregelt werden - wir sind gern bereit, dazu beizutragen -, ohne gleich ein Bürokratiemonster heraufzubeschwören.

Ebenso unterstützen wir im Wesentlichen - mit zwei Ausnahmen - den Antrag der CDU-Fraktion. Zur Frage der Stellplätze hatte ich bereits ausgeführt.

Die zweite Ausnahme betrifft die PV-Pflicht. Weil wir diejenigen sind, die immer wieder über die Vorgabe „mindestens 50 %“ schimpfen, wird es Sie vielleicht wundern, warum wir uns trotzdem für eine PV-Pflicht auch mit der Vorgabe „mindestens 50 %“ aussprechen. Wir haben sehr kontrovers diskutiert, ob wir einen anderen Wert oder eine allgemeine Verpflichtung vorschlagen sollten. Wir sind aber zu dem Ergebnis gekommen, dass - ich formuliere das einmal etwas flapsig - ein wenig mehr Druck im Kessel nicht schlecht wäre, wenn an anderer Stelle im Dialog mit der Praxis evaluiert und nachgesteuert wird und wenn gegenseitige Bereitschaft besteht, gegebenenfalls davon abzuweichen. Die Möglichkeit dazu besteht ja.

Was unsere Stellungnahme betrifft, die recht umfangreich ist, möchte ich noch auf drei Punkte eingehen. Wie ich eingangs gesagt hatte, muss das Bauen ganzheitlich gesehen werden. Dazu gehören für uns immer auch das städtische Umfeld und die Freianlagen. Insofern würden wir gern darauf drängen, einen Freiflächengestaltungsplan einzuführen. Auch das bedeutet natürlich Bürokratie. Wir beurteilen den Benefit, nämlich den Nutzen, was die Klimaresilienz und die Qualität unserer Freiräume und Außenräume betrifft, aber als größer als den Aufwand.

Außerdem möchten wir Sie bitten, es den Innenarchitektinnen und Innenarchitekten, ähnlich wie dies in Nordrhein-Westfalen der Fall ist, mit dem Erwerb zusätzlicher Expertise durch weitere Module und einer Prüfung zu ermöglichen, die volle Bauvorlageberechtigung zu bekommen. Dazu haben wir in unserer schriftlichen Stellungnahme ausführlich ausgeführt. Darauf möchte ich nicht weiter eingehen. Ich will nur so viel sagen: Das hat sich in Nordrhein-Westfalen bewährt.

Last but not least - das ist fast schon ein Dauerbrenner - geht es um die Qualifikation der Bauleiterin/des Bauleiters. An Entwurfsverfasser werden Anforderungen bezüglich der Qualifikation gestellt, die wir auch richtig finden. Das ist bei den Bauleitern nicht der Fall. Die Bauvorhaben werden immer komplexer, und die Verantwortung wird immer größer. Für uns ist es nicht schlüssig, warum an die Bauleiter, die vor Ort fast noch mehr Verantwortung - auch bezüglich der Sicherheit auf der Baustelle - haben als die Planer, keine qualitativen Anforderungen gestellt werden.

Abg. **Frank Henning** (SPD): Wenn ich das richtig in Erinnerung habe, ist § 85 a mit dem Mitteilungsverfahren schon im Vorfeld der letzten Novelle umfassend mit der Architektenkammer erörtert worden. Im Grunde waren alle Fans des § 85 a, weil diese Regelung die Dinge entbürokratisieren, beschleunigen und einfacher machen soll.

Sie haben in Ihrer Stellungnahme geschrieben, dass die Architekten, so möchte ich fast sagen, wegen der größeren Verantwortung kalte Füße bekommen haben. Wieso wird nur noch eingeschränkt, wie Sie schreiben, von dem § 85 a Gebrauch gemacht? Welche Erkenntnisse haben Sie dazu gewonnen? Wir haben ja eine Evaluation vereinbart. Insofern sollte aus der Sicht des Gesetzgebers erst einmal die Evaluation abgewartet werden und dann geschaut werden, ob sich die Dinge wirklich so verhalten, wie Sie dies in Aussicht stellen. Ich finde, dass die Regelung des § 85 a ein wichtiger Punkt ist.

Die Kommunalos sind in diesem Punkt auf unserer Seite und haben gesagt: § 85 a auf keinen Fall verändern, und die Regelungen zu den Mitteilungsvorlagen so belassen; denn es ist ja möglich, wenn dies gewünscht ist, in das herkömmliche Baugenehmigungsverfahren zu wechseln. Es besteht die Möglichkeit, die Baubehörden einzuschalten, dann muss aber auf die Möglichkeiten des § 85 a und das Mitteilungsverfahren verzichtet werden, und es muss das normale Baugenehmigungsverfahren durchlaufen werden. - Das ist die Antwort der kommunalen Seite. Warum soll die Möglichkeit eröffnet werden, in das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren zu wechseln?

Abg. **Heiko Sachtleben** (GRÜNE): Ich freue mich darüber, dass Ihre Auffassung von Bürokratie der Auffassung entspricht, die auch ich teile. Bürokratie ist nicht grundsätzlich schlecht. Aber Bürokratie muss funktionieren, und dann kann sie gut sein.

Ich habe noch eine Frage zu Ihren Ausführungen zur Qualifikation des Bauleiters vor Ort. Ich bin zwar kein Praktiker, aber schon des Öfteren über diese Fragestellung gestolpert. Welche konkreten Vorschläge haben Sie zu diesem Thema?

Abg. **Christian Frölich** (CDU): Nach den Ausführungen seitens der Spitzenverbände scheinen die Planer nicht die Qualität der Antragsunterlagen, die von den unteren Bauaufsichtsbehörden gefordert wird, erbringen zu können. Ich hätte gern von Ihnen eine Einschätzung zu der Frage, ob

im Hinblick auf die Rücknahmefiktion tatsächlich die Planer nicht die erforderliche Qualität liefern oder ob es nicht vielmehr um das Verfahren geht und wir von daher die Frage der Rücknahmefiktion zurückstellen sollten.

Sie haben die FAQs gelobt. Ich komme selbst aus der Branche und höre, dass, was die PV-Pflicht betrifft, die Frage des Nachweises der Unwirtschaftlichkeit nicht unbedingt geklärt ist. Vielleicht können Sie dazu noch eine Aussage machen.

Eine leichte Differenz sehe ich insofern, als aus unserer Sicht das Abrisskataster doch mit einem Bürokratieaufwuchs verbunden ist. Erklären Sie mir doch bitte einmal, welchen Nutzen Sie darin sehen, ein Abrisskataster zu erstellen.

Markus Prause: Wir haben bereits im vergangenen Jahr die Frage aufgeworfen, warum nicht die Option besteht zu wechseln. Bauen im Bestand kann im Mitteilungsverfahren funktionieren. Aber warum gibt es für Fälle, in denen die Dinge komplexer sind, nicht die Möglichkeit, die Baubehörde - unter Beibehaltung der Erleichterungen des § 85 a - einzuschalten? Es erschließt sich uns nicht, warum Erleichterungen ermöglicht werden, dann aber, wenn ein bestimmtes Verfahren nicht gewählt wird, diese Erleichterungen nicht in Anspruch genommen werden können.

In der Tat entstehen immer wieder Fälle mit großem Dissens. Deswegen sprechen wir ausdrücklich von einer *Option* zu wechseln. Im Grundsatz soll es beim Mitteilungsverfahren bleiben. Aber es muss auch die Möglichkeit bestehen, mit einer Baubehörde ins Gespräch zu gehen. Hier beißt sich sozusagen die Katze ein wenig in den Schwanz. Wenn eine Frage besteht, steht das Instrument der Bauvoranfrage nicht zur Verfügung. Sie darf von der Baubehörde nur beantwortet werden, wenn über die Frage auch im Genehmigungsverfahren entschieden wird. Auch das haben wir schon kritisiert. Zur Beratung sagen die Baubehörden: Diese Möglichkeit besteht nur, wenn ein Genehmigungsverfahren durchgeführt wird. - Das heißt, wenn es Probleme, wenn es Fragen gibt - Bauen ist nicht einfach, - besteht im Zusammenhang mit den Erleichterungen nach § 85 a keine Möglichkeit, mit der Baubehörde in Kontakt zu treten. Das ist das, was wir beanstanden.

Herr Sachtleben, zum Thema der Qualifikation der Bauleiter haben wir eine ganz einfache Lösung. Es gibt doch bereits Qualifikationsanforderungen für die Entwurfsverfasser. Diese müssten nur auf die Bauleiter übertragen werden. Das wäre ein sehr einfaches System. Architekten, Bauingenieure, aber auch Handwerksmeister sind durchaus bauvorlageberechtigt. Momentan kann Bauleiter vielleicht auch jemand sein, der einen VHS-Kurs - oder auch gar nichts - gemacht hat.

Herr Frölich, was die Bauvorlagen und die Planer betrifft, haben wir es immer wieder mit einem Hin-und Hergeschiebe zu tun: Die einen können es angeblich nicht, und die anderen machen es nicht. - Ich glaube, die Wahrheit liegt in der Mitte. Natürlich sind unter 10 000 Architekten auch einige Architekten, die Dinge nicht ordnungsgemäß eingereicht haben. Umgekehrt bekommen wir aber auch mit, dass von Baubehörden Unterlagen gefordert werden, die mit Fragezeichen zu versehen sind. So hatten wir schon mit Fällen zu tun, in denen eine Konformitätsbescheinigung zum Brandschutz gefordert wurde. Eine solche Bescheinigung kennt die NBauO gar nicht. Wenn so etwas gefordert wird, wundert man sich nicht, wenn ein Planer die Frage aufwirft, warum er Unterlagen nachreichen soll. Möglicherweise wird mit einer solchen komischen Nachforderung sogar eine Fiktionsfrist unterbrochen. Derzeit ist in Mode, Nachweise zur Barrierefreiheit

in gesonderten Plänen zu erbringen. Auch dafür gibt es keinen Ansatz in der NBauO. Insofern stellt sich durchaus manches Mal die Frage, ob die Nachforderungen berechtigt sind.

Zu den FAQs. Wir empfinden sie als sehr positiv und würden uns sogar wünschen, wenn sie ausgedehnt würden. Dort ist viel Positives enthalten. Gut wäre es vielleicht sogar, Dinge auch mal im Diskurs zu lösen, sich bezüglich bestimmter Fragen zusammenzusetzen, um Antworten gemeinschaftlich zu erarbeiten. Dann wären die FAQs vielleicht sogar noch fruchtbarer. Ansonsten begrüßen wir sie aber auf jeden Fall.

Dipl.-Ing. **Christiane Kraatz**: Ich möchte mich Herrn Prause anschließen. Natürlich ist dort, wo Licht ist, immer auch Schatten. In Summe betrachtet aber sind die FAQs gut und ist die letzte Novellierung gut. Man muss immer auch abwägen, was uns Veränderungen bringen. Deswegen mein Appell - in dieser Hinsicht schließe ich mich meiner Vorrednerin an -, nicht zurückzublicken und Bestandsbewahrung zu betreiben, sondern vielleicht auch einmal Fehler in Kauf zu nehmen, um dann gegebenenfalls zu sagen: Wir haben das evaluiert und machen es künftig anders. - Wir müssen vor das Geschehen kommen, dürfen aber nicht immer nur hinterherrennen - wir sind viel zu langsam und diskutieren die Dinge tot, bevor wir etwas tun -, und dann kommen wir auch sehr schnell voran.

Zur Frage der Abrissgenehmigung. Sicherlich ist hinlänglich bekannt, dass wir unter den Aspekten des Klimaschutzes und des Flächenverbrauchs den Bestand stärken müssen. Wir wissen nicht genau, inwieweit abgerissen wird. Manches Mal sieht man zufällig, dass ein Gebäude abgerissen worden ist. Vielleicht ist die Baubehörde darüber informiert worden. Um beurteilen zu können, in welchem Verhältnis das Abrissgeschehen zu der tatsächlichen Bebauung vor Ort steht, und weitere Schritte, die möglicherweise durch die EU auf uns zukommen, besser vorbereiten zu können, wäre es sinnvoll, über Zahlen zum Abrissgeschehen zu verfügen, niedrigschwellig zu beginnen und die Dinge dann, wie ich es beschrieben habe, weiterzuentwickeln. Bei der Abrissanzeige handelt es sich um eine reine Anzeige. Damit sollte man anfangen - ich vergleiche das, flapsig formuliert, mit dem baustatistischen Erhebungsbogen -, um dann zu schauen, welche Erkenntnisse auf diesem Weg zu gewinnen sind, damit wir, wie gesagt, vor das Geschehen kommen und nicht immer wieder der aktuellen Entwicklung hinterherhinken.

Abg. **Christian Frölich** (CDU): Offengeblieben ist noch die Frage nach den Berechnungen zur Unwirtschaftlichkeit im Zusammenhang mit der PV-Pflicht. Haben Ihre Planer dazu entsprechende Informationen zur Hand? Ich höre von Planern immer wieder, dass sie nicht so richtig wissen, wie die Unwirtschaftlichkeit nachgewiesen werden soll.

Dipl.-Ing. **Christiane Kraatz**: Das ist in der Tat relativ schwierig. Deswegen haben wir auch kontrovers diskutiert, ob wir Ihrem Vorschlag folgen sollen, die Bestimmung des § 32 a auszusetzen, oder ob die Vorgabe „mindestens 50 %“ angepasst werden soll. Wir hatten auch über „30 %“ diskutiert. Vor dem Hintergrund unserer Erfahrung sind wir allerdings zu dem Ergebnis gekommen - das meine ich mit „Nachschärfen“ -, dass vielleicht nachjustiert und in einen Dialog eingetreten werden sollte. Das ist schwierig, aber wir kriegen das irgendwie hin. Wenn das Dach verschattet ist, wenn es sich um ein Norddach handelt etc., können wir das im Dialog lösen.

Der Begriff „unwirtschaftlich“ taucht in der Bauordnung häufiger, auch in anderen Zusammenhängen, etwa im Zusammenhang mit der Ertüchtigung von Treppenhäusern, auf. Das ist ein, so

möchte ich sagen, unschöner Begriff, weil er nur schwer greifbar ist. Solche Begriffe sind schwierig und anstrengend. Aber ich habe keine bessere Idee, was man sonst schreiben könnte.

Markus Prause: Die Vorgabe „mindestens 50 %“ ist durchaus schwierig. Denn häufig ist eine Dachseite für Photovoltaik nicht geeignet, während sich auf der anderen Seite zum Beispiel Schornsteine oder Leitern befinden. Deswegen muss fast immer eine Berechnung vorgenommen werden. Vielleicht sollte man sich noch einmal zusammensetzen und erörtern, ob nicht zum Beispiel auf „geeignete Dachflächen“ abgestellt werden kann. An sich befürworten wir aber die PV-Pflicht. Sie bringt etwas voran. Aber wegen der Vorgabe „mindestens 50 %“ eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchführen zu müssen - das ist sehr häufig der Fall -, stellt einen nicht unerheblichen Aufwand dar.

Ingenieurkammer Niedersachsen

Schriftliche Stellungnahme: Vorlage 9 zu [Drs. 19/6816](#) und 19/6818 und Vorlage 7 zu [Drs. 19/6806](#)

Anwesend:

- RA Stephan von Friedrichs, Hauptgeschäftsführer
- Büsra Yilmaz, Justiziarin
- Nadine Scholz, Justiziarin

Stephan von Friedrichs: Einiges ist bereits vorgetragen worden. Von daher werden wir versuchen, auf die Dinge relativ pointiert einzugehen. Wir haben Ihnen bereits eine schriftliche Stellungnahme zugeleitet, auf die wir, was die Einzelheiten angeht, verweisen.

Gestatten Sie mir bitte eine Vorbemerkung. Auch wir befürworten die vorgesehene Anpassung der NBauO. Auch wir nehmen nicht wahr, dass die Planerinnen und Planer, die unserer Kammer angehören, damit überfordert sind. Sie sind informiert, und sie sind auch interessiert daran, dass ein Wandel erfolgt und dass Anpassungen stattfinden. Die Idee bestand ja, soweit ich informiert bin, darin, mit einem Entwurf zu starten, der dann nach und nach in Teilen dort angepasst werden muss, wo Anpassungsbedarf gesehen wird.

Ich starte mit der Frage der Stellplätze. Vorhin wurde das als „Reizthema“ bezeichnet. Auch wir sehen den Wegfall der Stellplatzpflicht als positiv an. Stellplätze sind teuer. Das gilt insbesondere für Stellplätze in Tiefgaragen. Wir sehen die Einschränkung „für neu geschaffene Wohnungen“ eher als kritisch an. Gleichwohl können wir ein gewisses Verständnis dafür aufbringen, dass in Bezug auf bestimmte Lagen, in denen alternative Mobilitätskonzepte schwierig sind, das Thema der Öffnungsklausel nicht als ganz abwegig erachtet wird. In Gänze sehen wir jedoch den Wegfall der Stellplatzpflicht als positiv an.

Ich komme nun zu § 85 a und dessen Anwendungsbereich. Hier sehen wir durchaus Potenzial, das gehoben werden kann. Hierzu sind eben schon Vorschläge unterbreitet worden. Wir können nicht so recht nachvollziehen, warum der Anwendungsbereich des § 85 a so begrenzt, wie vorgesehen, bleiben soll. Insbesondere würden wir eine Ausdehnung des Anwendungsbereichs auf Anbauten sehr positiv beurteilen. Natürlich wären hier Regelungen im Hinblick auf das Thema

der Grundfläche vorzusehen. Als sinnvoll würden wir es erachten, eine Regelung zu treffen, wonach Anbauten 25 % der Grundfläche des Hauptkörpers nicht überschreiten und maximal 100 m² groß sein dürfen.

Schon diskutiert worden ist - das ist auch aus der Sicht der Ingenieurkammer ein sehr kritischer Punkt - das Thema „Wechsel in das vereinfachte Genehmigungsverfahren“. Wir können nicht ganz nachvollziehen, warum die Planerin oder der Planer in Einzelfällen die alleinige Verantwortung tragen soll. Ich meine, mich zu erinnern, dass in der Gesetzesbegründung damals die Rede von zivilrechtlichen Verpflichtungen und versicherungsrechtlichen Aspekte war. Das habe ich damals in dem Sinne interpretiert, dass der Planer/die Planerin ohnehin haftet. Das kann aber an sich so nicht gewollt sein. Wir wissen: Baurecht ist auch Gefahrenabwehrrecht. Wir wünschen uns, wie bereits skizziert, dass es in einzelnen Fällen möglich ist, in das Vier-Augen-Prinzip zu wechseln. Wir stellen fest, dass der § 85 a im Moment nur zögerlich in Anspruch genommen wird. Ich erinnere mich in diesem Zusammenhang an die Worte von Herrn Lies: Der Staat muss loslassen. - Man könnte auch sagen: Er muss sich zurückziehen. - Ja! Für den Fall, dass keine Anpassungen erfolgen, haben wir die Befürchtung, dass sich nicht nur der Staat zurückzieht, sondern dass sich auch die Planer zurückziehen, zumindest was die Möglichkeiten nach § 85 a angeht. Wenn wir das nicht umgesetzt bekommen, haben wir nicht viel gewonnen.

Zu den Themen „Rücknahmefiktion“ und „Genehmigungsfiktion“ möchte ich mich kurzfassen. Auch das sehen wir kritisch. Wir sehen an dieser Stelle keine nennenswerten positiven Effekte. Das gilt insbesondere dann, wenn Nachforderungen zum Neubeginn von Fristen führen. Insofern plädieren wir hier eher für eine Entschlankung. So möchte ich das formulieren.

Was den Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen angeht, möchte ich mich zum Thema „Abrissanzeige“ wie folgt äußern: Wir sehen eigentlich grundsätzlich alles, was darauf abzielt, nachhaltiges Bauen zu fördern, positiv. Das sind wichtige Themen, die uns in Zukunft immer mehr beschäftigen werden. Die öffentliche Hand kann hier an der einen oder anderen Stelle mit mehr Vorbildfunktion agieren. Ich denke in diesem Zusammenhang auch an den Bereich des Straßenbaus - ich möchte das aber nicht weiter ausführen -, wo man etwas zurückhaltend ist, was den Einsatz von Ersatzbaustoffen betrifft.

Bei dem Thema „Abrissanzeige“ erschließt sich uns noch nicht richtig, welches Ziel damit erreicht werden soll. Ist die Abrissanzeige ein Vorbote für eine Abrissgenehmigung, die möglicherweise in Eigentumsrechte eingreifen könnte? Wir sehen eine Abrissanzeige aber nicht grundsätzlich als negativ an. Allerdings darf nachher nicht zu weit in Eigentumsrechte eingegriffen werden.

„Schaffung von Wohnraum auf Bauernhöfen im Außenbereich“ ist ein kleiner, aber durchaus nicht ganz unwichtiger Punkt. Es gibt Erkenntnisse, wonach landwirtschaftliche Betriebe wachsen und dementsprechend mehr Personal benötigen. Dieses Personal stammt häufig aus dem Ausland. Es gibt durchaus Erkenntnisse, dass schon jetzt landwirtschaftliche Betriebe Wohnraum für dieses Personal schaffen. Insofern ist dies der richtige Weg.

Den Antrag der CDU-Fraktion unterstützen wir mehrheitlich komplett - mit Ausnahme der Vorschläge im Zusammenhang mit der PV-Pflicht. Wir sehen die PV-Pflicht grundsätzlich als positiv an und sehen auch keine allzu gravierenden Probleme. Bei Neubauten sehen wir eigentlich gar keine Probleme. Wenn es Probleme geben sollte, dann eher im Bestand. Das Thema „Wirtschaft-

lichkeit“ ist bereits angeklungen. Es gibt verschiedene Berechnungsmethoden. Dies führt zu Unsicherheiten. Wenn man von der Möglichkeit Gebrauch machen will, der PV-Pflicht nicht zu entsprechen, und sich dabei auf eine Berechnung stützt, wonach sich die PV-Anlage innerhalb von 20 Jahren nicht amortisiert, muss man sich auf das Ergebnis dieser Berechnung verlassen können. Am Ende kann es hier für den Planer auch um Haftungsfragen gehen. Wir wünschen uns hier noch einige Verbesserungen in den FAQs. Vielleicht kann man auch Berechnungsbeispiele in die FAQs einfließen lassen. Daneben gibt es auch ganz praktische Fragen, die sich insbesondere ältere Menschen stellen. Muss sich die Anlage lediglich amortisieren, oder muss man es erleben, dass sie sich amortisiert? Das ist eine der ganz praktischen Fragen, die sich ab und zu stellen.

Gestolpert sind wir zudem ein wenig über die Frage, wer solche Berechnungen durchführen darf. In den FAQs heißt es, dass die Durchführung einer Berechnung oder eines Nachweises durch eine sachkundige Person vorteilhaft wäre. Wir reden hier über Bußgelder bzw. Zwangsgelder in im Zweifelsfall nicht unerheblicher Höhe. Von daher wünschen wir uns schon, dass auf sachkundige Personen abgestellt würde. Im Zweifel sind Bauvorlageberechtigte diejenigen, die an dieser Stelle sachkundig sein können.

Zum Vorschlagsrecht für die Benennung von Prüfsachverständigen für Statik. Auch diese Forderung aus dem Antrag der CDU-Fraktion unterstützen wir. Wir regen an, dass das Vorschlagsrecht auf drei Vorschläge erweitert werden sollte, die der Baubehörde unterbreitet werden und aus denen sie wählen kann. Wichtig ist, dass es bei dem bisherigen Verfahren bleibt und die Beauftragung des Prüfsachverständigen weiterhin durch die Behörde erfolgt.

Da wir gerade beim Thema „Prüfsachverständige“ sind, möchte ich einen kurzen Bogen zu dem Thema „Prüfsachverständige für Brandschutz“ schlagen. Dieses Thema wird in Zukunft möglicherweise an Bedeutung gewinnen. Wir merken hierzu an, dass die Einführung eines „Prüfsachverständigen für Brandschutz“ positiven Einfluss auf das aktuelle Geschehen haben kann, allerdings nur dann, wenn der Prüfsachverständige eigenverantwortlich tätig sein kann. Das ist ein ganz wesentlicher Punkt.

Wir sehen in diesem Zusammenhang zwei Probleme, die sicherlich nicht ganz unbekannt sind. Die Feuerwehren, die bei brandschutztechnischen Fragen hinzugezogen werden - das haben wir heute bereits gehört -, verfügen nach unserem Kenntnisstand nicht immer über die notwendigen Kapazitäten. Es dauert deswegen manchmal etwas länger.

Auch was die Anforderungen betrifft, die hin und wieder gestellt werden, stellen wir fest, dass manches Mal über das Ziel hinausgeschossen wird.

Vor diesem Hintergrund schlagen wir das Konzept vor, das die Architekten mal gemeinsam mit den Ingenieuren auf den Weg gebracht haben, einen „Brandschutzingenieur“ vielleicht auch in Kombination mit einem „qualifizierten Entwurfsverfasser für Brandschutz“ zu installieren, der je nach Gebäudeklasse eigenverantwortlich Prüfungen übernehmen kann. Aus unserer Sicht wäre es aber nicht sinnvoll, dass er lediglich als Berater hinzugezogen wird. Das würde lediglich einen Aufwuchs an Bürokratie und nicht unbedingt eine Erleichterung bedeuten.

Zum letzten Punkt. Auch uns liegt - ebenso, wie dies seitens der Architektenkammer vorgetragen worden ist - die Frage der Qualifikation des Bauleiters am Herzen. Auch wir sehen, dass die Anforderungen auf der Baustelle im Hinblick auf das, was umzusetzen ist, größer werden. Auch

das Thema der Mängel nimmt an Bedeutung eher zu. Von daher wünschen wir uns mehr Qualifikation. Es tauchte schon die Frage auf, wie eine solche Qualifikation aussehen kann. Ein Blick in die Anforderungen an die Qualifikation für Entwurfsverfasser kann hier Abhilfe schaffen.

Abg. Christian Frölich (CDU): Vielen Dank für die klare Bestätigung, dass wir uns eigentlich alle gemeinsam auf dem richtigen Weg befinden und diesen Weg weitergehen sollten. Vielen Dank für den Hinweis, dass die Ingenieure aus der Ingenieurkammer mit dem Prozess, den wir begonnen haben, nicht überfordert sind. Ich finde es wichtig, das in diesem Zusammenhang noch einmal zu betonen. Denn angesichts der Ausführungen seitens der kommunalen Spitzenverbände konnte man den Eindruck gewinnen, dass dies gerade nicht der Fall ist.

Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie noch etwas zur Qualifikation der Prüfindgenieure sagen könnten. Wie erhält man diese Qualifikation? Vorhin wurde angemerkt, dass die Benennung auf jeden Fall durch die untere Bauaufsichtsbehörde erfolgen muss. „Prüfindgenieur“ steht für eine gewisse Qualität. Vielleicht können Sie dazu noch etwas ausführen.

Was die Genehmigungsfiktion und die Rücknahmefiktion betrifft, stimme ich Ihnen völlig zu. Als Beispiel möchte ich ein Bauvorhaben nennen, in dem von der unteren Bauaufsichtsbehörde nach einem Jahr Bearbeitungszeit ein Nachweis zur Löschwasserversorgung für das Gewerbeobjekt angefordert wurde. Das finde ich sehr erstaunlich. Insofern kann ich nur zustimmen, dass man an diese beiden Punkte herangehen sollte.

Stephan von Friedrichs: Das kann man sozusagen parallel zu dem jetzt schon existierenden Verfahren für Prüfstatiker betrachten. Sie müssen sich einer sehr umfangreichen und sehr strengen Prüfung unterziehen. So ähnlich würde das bei den Brandschutzingenieuren geschehen. Wir wissen aus Erfahrung, dass die Durchfallerquote nicht unerheblich ist. Daran kann man sehen, dass es nicht einfach ist, diese Qualifikation zu erlangen. Es geht nicht um einen Wochenendkurs, sondern man muss erhebliche Anstrengungen unternehmen, um dann sozusagen ein Prüfzeugnis vorlegen zu können. Ich glaube, man muss keine Sorge haben, dass jemand sozusagen mit einer halben Qualifikation Prüfergebnisse abgesegnet oder Zeugnisse ablegt, die ein Problem werden. Ganz im Gegenteil! Die Anforderungen sind so hoch, dass man, wie die Durchfallerquoten zeigen, einiges leisten muss.

Abg. Christian Frölich (CDU): Sehen Sie Probleme darin, dass der Bauherr drei Prüfstatiker - ich würde sagen: bis zu drei Prüfstatiker - vorschlägt, die Beauftragung dann aber von den unteren Bauaufsichtsbehörden erfolgt? Sehen Sie Probleme, dass dann irgendein Schmu läuft, der das Verfahren der Prüfstatik infrage stellen würde?

Stephan von Friedrichs: Sie meinen, ob es ein Problem ist, wenn mehrere Prüfstatiker vorgeschlagen werden?

Abg. Christian Frölich (CDU): Die Frage bezieht sich darauf, dass der Bauherr den Prüfstatiker vorschlägt. Unterschwellig wird möglicherweise unterstellt, dass der Statiker und der Prüfstatiker schon irgendwelche Absprachen getroffen haben, womit das Gewerk des Prüfstatikers infrage gestellt wird. Mich interessiert, ob Sie ernsthaft solche Probleme sehen würden.

Vors. Abg. Reinhold Hilbers (CDU): Es geht um die Neutralität des Prüfstatikers.

Stephan von Friedrichs: Derartige Erkenntnisse liegen uns nicht vor.

Vors. Abg. **Reinhold Hilbers** (CDU): Weitere Wortmeldungen liegen mir nicht vor.

Bund Deutscher Architektinnen und Architekten Niedersachsen

Schriftliche Stellungnahme: Vorlage 8 zu [Drs. 19/6816](#) und Vorlage 6 zu [Drs. 19/6806](#)

Anwesend:

- Prof. Architektin **Tatjana Sabljo**, Landesvorsitzende

Prof. **Tatjana Sabljo**: Wir vertreten die freischaffenden Architektinnen und Architekten, Stadtplanerinnen und Stadtplaner. Gestatten Sie mir kurz vorab noch Folgendes zu meiner Person: Ich bin Architektin, lehre als Professorin Bauen im Bestand, Baurecht und Bauwirtschaft und bin Landesvorsitzende unseres Verbands.

Wen vertrete ich? Wir vertreten die Freischaffenden, also die Architektinnen und Architekten mit Büros. Wir vertreten eine nachhaltige Bauweise sowohl auf Landes- als auch auf Bundesebene. Unser Engagement soll die Zukunftsfähigkeit des Baues und die Zukunft der Architektur ermöglichen.

Die Gesetze, die wir hier gemeinsam erarbeiten und dann umgesetzt werden sollen, betreffen die Kolleginnen und Kollegen direkt. Die Kolleginnen und Kollegen setzen sie um. Das Feedback, das wir erhalten, kommt daher direkt aus der Praxis.

Ich möchte vorab ein Lob adressieren. Wir haben bei der letzten Novellierung mit dem MW intensiv zusammengearbeitet und unsere Anwenderperspektive dargestellt. Anschließend waren wir als BDA in Wien eingeladen, weil dort das österreichische Bundesministerium zu dem Prozess der Novellierung und der implementierten Umbauordnung Näheres wissen wollte. Ich muss sagen: So oft wie an diesem Tag habe ich das Wort „Niedersachsen“ noch nie gehört, und ich war auch noch nie so stolz, Niedersächsin zu sein, wie an diesem Tag.

Ich finde es gut, dass wir hier unsere Stellungnahme abgeben und unsere Anwenderperspektive darstellen können.

Ich hatte schon gesagt, dass wir die Gesetze direkt anwenden. Die Kolleginnen und Kollegen sind auch bereit, Verantwortung zu übernehmen.

Ich schließe mich den Ausführungen der Vertreter der Architektenkammer und der Ingenieurkammer an, dass die Kolleginnen und Kollegen bereit sind, Veränderungen mitzutragen, und möchte dem Eindruck entgegentreten, dass dort keine Veränderungswilligkeit vorhanden ist. Ganz im Gegenteil: Wir sind sehr bereitwillig, alles, was die Schaffung von Wohnraum, bessere Schul- und Lernbedingungen für Schüler, aber auch den Klimaschutz betrifft, zu unterstützen. Genauso wichtig ist uns die Entbürokratisierung. Wir begrüßen auch vereinfachte Verfahren.

Ich möchte daher entgegen der Reihenfolge, die wir in unserer schriftlichen Stellungnahme gewählt haben, bei meinen mündlichen Ausführungen mit der „Genehmigungsfiktion“ beginnen:

Es wurde heute schon mehrfach gefragt, was alles abgefordert wird. Ich möchte hierzu aus der Praxis sagen: Nachforderungen betreffen beispielsweise die Einholung eines Bodengutachtens oder eine nachbarliche Zustimmung. Das sind Sachen, die sich nicht innerhalb von vier Wochen einholen lassen. Bei innerstädtischen Grundstücken sind von solchen Nachforderungen manchmal bis zu neun Nachbarn berührt. Manchmal handelt es sich dabei auch um Wohnungseigentümergeinschaften. Viele dieser Wohnungseigentümer leben zuweilen in anderen Teilen der Bundesrepublik, deren aktuelle Adressen liegen nicht vor usw. Aufgrund solcher zeitraubender Beibringungen werden Anträge dann abgelehnt.

Nach unseren Erfahrungen arbeitet der Großteil der Kolleginnen und Kollegen sehr verantwortungsvoll und ist in einem intensiven Austausch mit den Bauordnungsämtern. Manchmal ist es wirklich absurd, was von dort nachgefordert wird - zumal wenn so eine Nachforderung eintrifft, nachdem man ein Jahr an der Genehmigung gearbeitet hat und glaubt, dass nun endlich alles eingereicht worden ist. Wir versuchen, diesen Nachforderungen so schnell wie möglich nachzukommen. Sie müssen dabei aber auch bedenken: Wenn man einen Antrag abgibt, arbeitet das Team häufig an anderen Stellen weiter. Bei einer Nachforderung müssen dann freie Termine und zeitliche Kapazitäten geschaffen werden, sodass das Team die Nachforderung bearbeiten kann. Aber wir sind konstruktiv und wollen die Veränderungen mittragen. Wir schätzen den Austausch mit den Baubehörden sehr.

§ 47/86 NBauO: Einstellplätze für Wohnungen waren Bestandteil der letzten Novellierung und sind es auch bei dieser Novellierung. Wir begrüßen die Regelung zu Einstellplätzen für Wohnungen sehr. Zunächst einmal geht es ja nur um die Schaffung von Wohnraum. Wir sehen hierin eine große Chance. Unsere große Perspektive ist momentan natürlich die Stärkung und Nutzung des Bestands. Die Schaffung von neuem Wohnraum in innerstädtischen Lagen ist oftmals schwierig, weil es sich um Grundstücke handelt, für die aus Raumnot keine Stellplätze geschaffen werden können. Wir müssen uns hier doch nur in direkter Nähe umschauen: Es gibt keine Stellplatzflächen. Ich weiß, dass die Rücknahme auch für die Stellplätze gilt, die in der Vergangenheit geschaffen worden sind. Wir sehen in der geltenden Regelung mit dem Ziel, auf die Bereitstellung von Stellplätzen für Wohnungen verzichten zu können, eher eine Chance, indem Aufenthaltsräume für Bewohner geschaffen und Flächen entsiegelt werden können, um mehr Versickerungsfläche zu schaffen. Das gilt auch in Bezug auf die Forderungen an Abstellflächen für Müll, die vielerorts ebenfalls ein Problem sind. Wir sollten die Evaluierung abwarten und sind dafür, dass die geltende Regelung in § 47 beibehalten wird.

Bei den nachfolgenden Punkten stellt sich häufig die Frage von Zielkonflikten. Das gilt zum Beispiel für die Regelung zu Fahrradabstellplätzen in § 48 oder die Regelung für Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern in § 32 a. Ich verweise hierzu auf unsere Stellungnahme.

Wir sind für regenerative Energien und ihren maximalen Einsatz dort, wo es möglich ist. Was spricht dagegen, bei einem großen Flachdach mehr als 50 % der Fläche mit PV zu belegen? Aber die generelle Regelung, 50 % mit PV belegen zu müssen, gestaltet sich oftmals schwierig. In der Folge treten dann Schwierigkeiten im Genehmigungsprozess auf. Gerade wurde nach dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit gefragt. Es ist sehr schwer, fehlende Wirtschaftlichkeit nachzuweisen. Es ist leichter, eine Abweichung zu beantragen. Aber bei Anträgen auf Verzicht von Solarenergieanlagen wegen fehlender Wirtschaftlichkeit bereiten die Behörden oftmals Probleme.

Was wäre die Alternative? Eine Möglichkeit wurde gerade genannt. Darüber haben wir auch intern diskutiert. Wenn eine Zahl im Raum steht, dann muss sie auch erreicht werden. Ein solches Prüfschema ist für den Prüfer einfach: Erfüllt - abhaken. - Wir haben in unserer Stellungnahme das Beispiel des Satteldaches angeführt. Wenn eine Seite des Satteldaches direkt nach Norden ausgerichtet ist, ist sie nicht brauchbar. Eine Seite des Satteldaches kann möglicherweise durch einen Baum von Verschattung betroffen sein. Es gibt auch viele Häuser, die historische Gebäude sind und eine gewisse Taktung von Gauben aufweisen. Wo wollen Sie bei so strukturierten Dachflächen PV installieren? Die Kolleginnen und Kollegen haben uns, als wir uns in Vorbereitung unseres Anhörungstermins abgestimmt haben, berichtet, dass viele Bauherren ein renovierungsbedürftiges Dach erst gar nicht anfassen wollen, wenn sie merken, dass sie ihr Vorhaben nicht umgesetzt bekommen. Uns als Architektinnen und Architekten wäre es aber schon wichtig, das Dach, die sogenannte fünfte Fassade, als nutzungsfähige Fläche zu betrachten. Auch ich kann Ihnen keine Lösung anbieten, kann aber auf einen Vorschlag unserer europäischen Nachbarn, der Niederländer, verweisen. Die Niederländer sagen, dass das Dach eines von vier Faktoren erfüllen muss: Entweder muss es „Grün“ erfüllen, eine Aufenthaltszone schaffen oder Aufenthaltsfläche für die Bewohnerschaft oder die Nachbarschaft, Solar oder Wasserrückhaltung/Retention anbieten. - Wir weisen darauf hin, dass die Vorgabe, dass auf 50 % der Dachfläche PV zu installieren sind, schwierig ist. Es kann auf 30 % abgesenkt werden, das niederländische Modell verfolgt werden oder die PV-Installation sogar auf über 50 % der Dachfläche heraufgesetzt werden. Letzteres befürworten wir, wenn es Sinn macht. Es gibt aber auch Gebäude, bei denen im B-Plan festgelegt ist, dass nur ein 2/3-Geschoss, also kein Vollgeschoss, möglich ist. Die restliche Fläche wird durch die Staffelung meistens für das oberste Geschoss als Aufenthaltsfläche genutzt. Also entfallen dadurch schon einmal 30 %. Es wurde vorhin von dem Vertreter der Handwerkskammer schon gesagt: Es gibt Durchdringungen, Dachgauben, Schornsteine oder die Durchdringung der Dachfläche durch WC-Ablüftungen usw., um die herumgebaut werden muss.

Die Architektinnen und Architekten müssen also oft versuchen, Zielkonflikte sehr Verantwortungsbewusst zu vereinen und erst danach Maßnahmen umzusetzen. Nach meinem Eindruck sind sich dessen alle bewusst. Die Zahl „50 %“ ist nicht ganz einfach!

Nun wende ich mich dem § 85 a, der sogenannten Umbauordnung, zu. Das ist etwas, wofür wir uns sehr stark eingesetzt haben. Wir finden diesen Paragraphen unglaublich wichtig und meinen, dass wir den Bestand stärken sollten. Unsere Umwelt, die Umgebung, ist bebaut. Wir sollten das, was wir haben, nutzen. Dafür, dass das geschieht, müssen wir das Gesetz in dieser Hinsicht stärken und allen - vom Bauherren und Planer bis hin zu den ausführenden Firmen, den Handwerksunternehmen - eine Sicherheit geben, dass sie diesen Paragraphen anwenden können, weil er gut ist und dem Bestand eine Chance gegeben werden muss, damit es erst gar nicht erst zum Abriss kommt.

Im Antrag der CDU wird folgerichtig thematisiert, wie bei Aufstockungen mit der Gebäudeklasse umgegangen werden soll. Die verfolgte Zielrichtung ist prinzipiell richtig. Ich möchte nur noch einmal auf unseren Einwand hinweisen, dass in der Änderung Sonderbauten von § 85 a noch nicht enthalten sind. Die Wohngebäude werden zwar erfasst; aber sobald das Erdgeschoss eines Wohngebäudes eine Nutzung aufweist und das Gebäude dann zum Sonderbau wird, ist eine Anwendung des § 85 a schon nicht mehr möglich. Es gibt viele Sonderbauten in der Umgebung. Es werden auch viele Schulen abgerissen. Es wäre schön, wenn auch diese erhalten würden. Es

wäre also gut, die Regelung auszuweiten. Dazu aber müssten wir gemeinsam weiter an der Ausgestaltung von § 85 a arbeiten. Dafür bieten wir uns - wie bei der letzten Novellierung - auch diesmal wieder an. Wir haben bei der letzten Novellierung viel von unserer Zeit investiert und in einem sehr konstruktiven Austausch mit dem MW gearbeitet und würden daran gerne anknüpfen.

Es klang vorhin an, dass die Kolleginnen und Kollegen den § 85 a zögerlich anwendeten. Ja! Sie wenden diese Vorschrift zögerlich an, weil unklar ist, was der Querverweis zu § 3 heißt, und er ihnen daher Sorge bereitet. Ein Beispiel, das wir dem MW schon einmal vorgetragen haben, betrifft den Schallschutz. Es sind nicht viele DIN-Vorschriften bauaufsichtlich zugelassen, die des Schallschutzes aber schon. Darin ist von „für gesunde Lebensweisen“ die Rede. Was ist das? Macht sich der Planer haftbar, wenn er den Schallschutz nicht berücksichtigt, oder nicht?

Wir sind mit dem Nutzen und dem Stärken des Bestandes noch nicht am Ende angelangt. Wir wollen natürlich auch, dass dann, wenn es unvermeidlich ist, dass Teile des Gebäudes abgerissen werden, diese Ressourcen weitergenutzt werden. Wir sprechen in diesem Zusammenhang von zirkulärer Bauwirtschaft. Wir sehen aber das Abrisskataster und die Abrissanzeige nicht als ein wirkmächtiges Werkzeug hierfür an. Wir plädieren dafür, dass genauso wie bei § 85 a gemeinsam an Lösungen gearbeitet wird oder das Material dann, wenn ein Gebäude zurückgebaut werden muss, weiterverwendet wird und - auch in Bezug auf die Diskussion um Digitalisierung - mehr Kenntnis über den Immobilienbestand und darüber aufgebaut wird, wie es weitergenutzt werden kann. Das Wissen unserer Vermessungsingenieure über Grundstücke und Gebäude ist bewundernswert. Diese Informationen sollten wir gemeinsam für unsere Zukunft nutzen. Wir meinen aber, dass die Abrissanzeige in der jetzt vorgeschlagenen Form nicht zu Entbürokratisierung beiträgt und das Ziel, das wir gemeinsam erreichen wollen, nicht ambitioniert genug ist. Wir bieten uns wie bisher auch schon an, auch hierzu einen Dialog zu führen, um einen besseren Weg zu finden und diese Umbauordnung durch die Ausweitung auch auf solche Maßnahmen weiter zu stärken.

Abg. Christian Frölich (CDU): Herzlich willkommen in dieser Runde als Nachfolgerin von Frau Ruf. Das freut uns wirklich sehr.

Aus Anwendersicht interessiert mich, ob Sie noch etwas zu § 33 - Rettungswege - sagen können. Ich erlebe als Anwender, dass in unterschiedlichen Bauaufsichtsbehörden zum Teil für identische Bauvorhaben unterschiedliche Anforderungen gestellt werden. Welche Erfahrungen haben Sie in dem Zusammenhang gemacht?

Ich bitte außerdem zur Frage des Prüfstatikers Stellung zu beziehen. Planer im südlichen Niedersachsen sagen mittlerweile, dass sie Aufträge für Umbaumaßnahmen, in denen ein Prüfstatiker mit ins Spiel kommt, nicht mehr annehmen, weil sie mit der unteren Bauaufsichtsbehörde und deren Prüfstatikern nicht zurechtkämen. Diese Planer berichten, dass sie zwar einen Prüfstatiker hätten, der daran arbeiten könnte, dieser aber nicht genutzt werden könne, weil die untere Bauaufsichtsbehörde ihre eigenen beschäftigen wolle.

Abg. Frank Henning (SPD): Ich habe zwei kleine Nachfragen. Vielleicht habe ich Sie falsch verstanden. Sie haben von Genehmigungsfiktion gesprochen. Meinten Sie die Rücknahme der Genehmigungsfiktion?

Prof. **Tatjana Sabljo**: Ja, ich meinte die Rücknahme der Genehmigungsfiktion.

Abg. **Frank Henning** (SPD): Außerdem sprachen Sie zur Nachweispflicht der Unwirtschaftlichkeit von Photovoltaikanlagen nach § 32 a. Uns sagt das MW immer - und ich habe dazu mehrfach nachgefragt, weil diese Probleme auch in meinem Wahlkreis immer wieder auftauchen -, dass es aus Sicht des MW eigentlich ausreicht, wenn die Bauherren erklären, dass eine PV-Anlage nicht wirtschaftlich ist, und diese Erklärung eines Bauherrn ausreichend ist. Ich frage Sie deshalb, weil Sie von „Nachweisen“ sprechen, die so kompliziert seien usw. Das MW fordert angeblich gar keine so ausführlichen Nachweise. Besteht hier ein Widerspruch? Welche Erkenntnisse liegen Ihnen dazu vor?

Prof. **Tatjana Sabljo**: Wir begrüßen generell die Regelungen für den Brandschutz; er war ja auch schon bei der letzten Novellierung ein Thema. Auch die Personenanzahl ist bekanntlich insoweit erhöht worden, als es nicht immer gleich einen zweiten baulichen Rettungsweg geben muss. In der Stellungnahme der Architektenkammer wird dargelegt, dass Niedersachsen das einzige Bundesland ist, das vorschreibt, dass Rettungswege, die über einen Laubengang führen, eine massive Brüstung haben müssen, wobei in allen anderen Bundesländern und nach der Musterbauordnung auch ein offenes Geländer möglich ist, und dass sich ganz neue Möglichkeiten bieten, Gebäude umzunutzen und in dem Zusammenhang zum Beispiel Rettungswege zu schaffen.

Ich betrachte auch in diesem Zusammenhang wieder das Maß der Dinge. Ich weiß, wir sind ein Flächenland und viele Kommunen haben eine freiwillige Feuerwehr. Ungeachtet dessen sollten wir immer das Gesamtprojekt sehen. Es bleibt unbestritten: Viele Projekte sind nicht möglich, weil der Brandschutz sie - ich will nicht sagen - kaputtmacht. Aber wir müssen prüfen, wie an einem Gebäude, das schon 100 Jahre an einem Ort gestanden hat und seinen Zweck erfüllt hat, Nachbesserungen so vorgenommen werden können, dass dadurch das Projekt nicht verhindert wird. Es ist uns sehr wichtig, dass mit dieser Zielrichtung in puncto Brandschutz an Projekte herangegangen wird.

Die Frage nach dem Prüfstatiker wurde heute schon häufiger gestellt. Erstens lernen alle Prüfstatiker das Gleiche, ob sie in der Verwaltung arbeiten oder im freien Büro. Gravitationsregeln gelten sowohl für die Prüfstatiker in der Verwaltung als auch für die Prüfstatiker in den freien Büros. Also es gibt wenig Interpretationsspielraum für Ingenieure, was Statik, Lasten, Momente, Drucklasten, Zuglasten usw. betrifft. Deshalb plädiere auch ich dafür, einen Prüfstatiker aus der freien Wirtschaft zu beauftragen, um unsere Kommunen zu entlasten. Ich sehe überhaupt nicht die Gefahr darin, dass es dann, wenn man einen Prüfstatiker vorschlägt, Vorabsprachen gibt oder Ähnliches, weil der Prüfstatiker unterzeichnet und damit mit seinem Namen das verantwortet, was er dort berechnet. Wie gesagt, die Berechnungen fußen auf harten Zahlen. Ich würde die Regelung zu den Prüfstatikern befürworten, und meine Kolleginnen und Kollegen teilen diese meine Ansicht.

Sie fragten zum Nachweis der Unwirtschaftlichkeit. Wir kennen in unserem Büro seit Jahren viele Beispiele aus der Denkmalpflege, in denen es schwerfällt, die Unwirtschaftlichkeit von geforderten Dingen nachzuweisen. Da gibt es mehr Interpretationsspielraum, obwohl es sich auch da um Zahlen handelt. Es beginnt doch schon bei der Frage der Ausrichtung im Hinblick darauf, welche Dachseite für die Höhe der Erträge Sinn macht. Häufig sind es Fälle, in denen bei der Erweiterung von Dachraum Gauben geschaffen werden. Es ist auf der geeigneten Fläche deutlich einfacher als

auf meistens filigranen Konstruktionen für Dachgauben, PV aufzusetzen. Auf den meistens filigranen Konstruktionen für Dachgauben wird die Unterkonstruktion durch PV-Aufsatz häufig überfordert, etwa weil eine wasserführende Schicht und die Winddichtigkeit zu beachten sind. Alles das ist zu bedenken, wenn die Wirtschaftlichkeit nachzuweisen ist.

In der Denkmalpflege kommt häufig noch hinzu, dass betrachtet wird, wie solvent ein Investor ist. Darum aber geht es nicht. Diese Zielkonflikte kann ein Planer eigentlich ganz gut gegeneinander abwägen und festhalten, an welcher Stelle eine Maßnahme Sinn macht. In unserer Stellungnahme führen wir an, dass bei einem Satteldach, das nach Norden ausgerichtete Flächen hat, schon allein aus Gründen der Geometrie 50 % an geeigneter Fläche entfallen.

Vors. Abg. **Reinhold Hilbers** (CDU): Weitere Wortmeldungen liegen mir nicht vor.

Bund Deutscher Baumeister Niedersachsen

Schriftliche Stellungnahme: Vorlage 5 zu [Drs. 19/6816](#) und 19/6818 und Vorlage 3 zu [Drs. 19/6806](#)

Anwesend:

- Architektin *Susanne Witt*, Landesvorsitzende
- Dipl.-Ing. Architektin *Stefanie von Heeren*, stellv. Landesvorsitzende

Susanne Witt: Es ist immer undankbar, wenn man als Letzter vorträgt und das Gefühl hat, es ist schon alles gesagt.

Vors. Abg. **Reinhold Hilbers** (CDU): Es kommt noch jemand nach Ihnen. Sonst würde ich einen berühmten Bundesminister zitieren: Wir sind nicht die Letzten. Hinter uns kommt nur keiner mehr.

Susanne Witt: Okay. Trotzdem: Es ist vieles gesagt worden. Damit wir jetzt nicht alles wiederholen, will ich sagen: Wir schließen uns vollumfänglich der Stellungnahme und den Aussagen der Architektenkammer an und danken Frau Kraatz und Herrn Prause, dass sie so umfänglich vorgehen haben. Sie haben damit viele unserer Punkte abgearbeitet.

Ungeachtet dessen möchten wir fragen: Was sind eigentlich unsere ureigenen Ziele? Warum machen wir das Ganze hier und diskutieren hier über alle diese Sachen?

Deutschland hat sich verpflichtet, bis 2045 klimaneutral zu werden. Niedersachsen will dieses Ziel bis 2040 erreichen. Die Region Hannover hatte sich sogar verpflichtet, dieses Ziel bis 2035 zu erreichen. Das Jahr 2035 ist gemäß den jüngsten Studien mit den derzeitigen Maßnahmen, Gesetzen und Verordnungen gar nicht mehr erreichbar.

Gestatten Sie mir einen Hinweis: Am vergangenen Samstag, dem 3. Mai, also vor sechs Tagen, war der German Overshoot-Day, also der Tag, an dem Deutschland die natürlichen Ressourcen für das Jahr 2025 aufgebraucht hat. Trotzdem neigen wir dazu, immer wieder Sachen nach hinten zu schieben. Zur Begründung wird immer wieder angeführt, dass die Verwaltung überlastet

sei und bewahrt werden solle. Ich bin Mutter und denke auch in dieser Hinsicht. Darum denken bitte auch Sie daran.

Gestatten Sie mir, auf einen weiteren Fakt hinzuweisen: Der Gebäudesektor in Deutschland verantwortet ca. 40 % der Treibhausgasemissionen. Er verbraucht 90 % der mineralischen Rohstoffe und erzeugt ca. 55 % des Abfallaufkommens. Aufgrund dieser Zahlen, die der Gebäude- und Bausektor zum Klimawandel beiträgt, wird deutlich, dass den Bauordnungen eine besondere Bedeutung zukommt. Nicht Bundesgesetze, sondern die Landesbauordnungen bestimmen darüber, wie in den Bundesländern und damit in Deutschland gebaut wird. Sie als Parlamentarier bestimmen die politischen Leitplanken, welche Weichen hin zur Klimaneutralität gestellt werden.

Das, was jetzt in Gesetze gegossen wird, zeigt seine Wirkung erst in den nächsten Jahren. Darum waren wir als BDB sehr dankbar, dass ein so großartiges Update oder sogar Upgrade unserer Neubauordnung, die nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden ist, in den letzten Jahren formuliert wurde. Wir hoffen, dass es keinen Rückschritt gibt, sondern dass wir weiterhin so daran werkeln, dass wir die Ziele, die wir alle - auch als Bürger dieses Landes - uns gesetzt haben, auch wirklich erreichen.

Dazu benötigen wir weitere Maßnahmen, die besonders viel für den Klimaschutz bringen und den Bestand stärken. An dieser Stelle bitte ich Stefanie von Heeren, hierzu etwas zu sagen.

Dipl.-Ing. **Stefanie von Heeren:** Wir befürworten ausdrücklich die Abrissanzeige für die Bauwende und das zirkuläre Bauen. Wir sind als Architektinnen im Verband, aber auch in der Architektenkammer seit Jahren damit beschäftigt, die Bauwende zu konkretisieren und auszuformen, was das für uns als Planer bedeutet, wie wir anders bauen müssen und wie Baustellen künftig anders funktionieren müssen und welche Probleme die Bauwirtschaft und die Bauindustrie lösen müssen. Wir brauchen aber auch Vorgaben. Grundsätzlich für das zirkuläre Bauen ist natürlich, dass wir Kenntnis über die Materialien haben. Wir reden von „urban mining“, also von den „Rohstofflagern“ in Gebäudesubstanzen. Aber wenn wir nicht wissen, welche Gebäude überhaupt als Rohstofflager zur Verfügung stehen, dann brauchen wir dieses Thema gar nicht zu Ende zu denken. Deswegen ist es so wichtig, dass wir diesen Baustein bekommen, also eine Abrissanzeige, und im nächsten Schritt natürlich auch ein Kataster.

Wir müssen erst einmal wissen, welche Gebäude abgerissen werden sollen. Wir müssen wissen: Wo sind diese Gebäude? In welchem Umfang soll abgerissen werden? Geht es um ganze Gebäude? Geht es um Gebäudeteile? Mit einem gewissen Vorlauf? Antworten auf diese Fragen sind wichtig, damit sich überhaupt eine nennenswerte Struktur entwickeln kann, die die Materialien liefert, die wir für das zirkuläre Bauen benötigen. Darum ist es so wichtig, dass wir schrittweise dahin kommen und diese Strukturen schaffen. Sonst vergeben wir einen ganz wesentlichen Baustein, den wir unbedingt brauchen, um die Ressourcen, die wir seit Mai als Schulden auf das nächste Jahr verbrauchen - im nächsten Jahr werden wir leider auch nicht besser sein -, möglichst zu schonen. Wir müssen davon wegkommen, zu viele Rohstoffe zu verbrauchen. Zirkuläres Bauen ist ein ganz wesentlicher Baustein zur Erreichung dieses Ziels. Wir haben die Bitte an Sie, dass Sie uns gesetzlich die Leitplanke dafür setzen, dass wir auf der anderen Seite bei der Planung und in der Bauwirtschaft weiterhin in die Richtung arbeiten können, dieses große Ziel umsetzen zu können.

Susanne Witt: Jetzt komme ich wieder mit Moral.

Der Europäische Klimadienst Copernicus liefert monatlich neue Zahlen. Der vergangene April war der zweitwärmste April seit Aufzeichnung der Klimadaten. Ich nehme an, das haben Sie auch gelesen. In 21 der vergangenen 22 Monate lagen die Temperaturen mehr als 1,5 Grad Celsius über den Durchschnittstemperaturen. Das 1,5-Grad-Ziel, das im Pariser Abkommen vereinbart wurde, ist also in Europa schon gerissen. Nach Copernicus ist Europa der Kontinent, der sich am schnellsten erwärmt. Damit droht der Klimawandel nicht nur die Zukunft unserer Kinder, sondern bereits deutlich spürbar die Lebensgrundlagen von jedem Einzelnen von uns infrage zu stellen. Das sagen nicht nur wir vom Bausektor, danach kann man auch die Mediziner fragen.

Eine konsequente Steigerung der erneuerbaren Energien ist daher ein unumstößlicher Baustein hin zur notwendigen Klimaneutralität.

Dipl.-Ing. **Stefanie von Heeren:** An dieser Stelle möchte ich gerne einhaken. Es ist schon mehrfach angesprochen worden. Wir sehen es als sehr notwendig an, dass das Thema „PV-Pflicht auf Dächern“ konkretisiert und formuliert ist, und zwar nicht nur für Neubauten; da ist PV in der Regel gar kein großes Problem, wenn sie rechtzeitig in der Planung berücksichtigt werden. Auch bei der Bestandssanierung ist PV ein guter Baustein. Wir sind auf diesem Gebiet in Niedersachsen sehr gut, dürfen aber nicht nachlassen; denn wir wissen, wir müssen einerseits die Energiegewinnung aus Erneuerbaren steigern, weil wir auch den Strombedarf steigern werden. Wir wollen dekarbonisieren. Das geht am Ende natürlich zulasten des Strombedarfs.

Ich möchte noch etwas zu Komplexität auch der Nachweise anmerken. Ich muss immer etwas darüber schmunzeln, dass wir über Wirtschaftlichkeitsberechnungen reden, die uns von diesem Paragraphen befreien, und das Ganze bei einem Baustein eines Gebäudes, der die einzige Komponente ist, die Geld verdient bzw. mitbringt oder zumindest einspart. Es hat sich noch niemand darüber Gedanken gemacht, ob eine Fliese wirtschaftlich ist. Bei einer PV-Anlage wird immer über die Wirtschaftlichkeit geredet. Ich würde gerne auf einer anderen Ebene diskutieren: Wir müssen vernünftig nachweisen können, was geeignete Flächen sind, und zwar technisch, konstruktiv und von der Besonnung her. Ich lehne es ab, pauschal zu sagen, ein Dach, das auf der Nordseite ist, eigne sich nicht. Es gibt genug Beispiele von Dächern, die auf der Nordseite sind, die Erträge erwirtschaften, die nennenswert sind. Man muss nicht immer mit Spitzenenerträgen rechnen. Über Amortisation kann man auch streiten. Wir reden immer von Investitionen, wir reden aber nicht von Lebenszykluskosten. Das ist eine Investition, die sofort Geld spart und unter Umständen dann, wenn man die Problematik durch Kontraktoren löst, sogar Geld verdient. Das Argument „Wirtschaftlichkeit“ ist vor diesem Hintergrund aus meiner Sicht der falsche Ansatz. Wir reden nie von ökologischer Wirtschaftlichkeit. Es gibt zahlreiche Studien, die belegen, dass sich die Kosten für ein Solarmodul je nach Ausrichtung und technischen Gegebenheiten nach 1,5 bis 2,5 Jahren amortisieren. Das ist die ökologische Amortisation; danach erzeugt sie mehr Energie, als es gekostet hat, sie herzustellen.

Wir haben es schon dargelegt: Wir können nicht immer nur darauf schauen, wann sich eine Investition rechnet und ob etwa der Hauseigentümer vielleicht schon zu alt ist, dass er die Amortisation noch erlebt. Ich kann beim Verlassen eines Gebäudes auch vom Auto überfahren werden. Dann erlebe ich die Amortisation meiner PV-Anlage, die ich mir im vergangenen Jahr auf das Dach habe setzen lassen, auch nicht mehr. Das ist doch nicht unser Ansinnen. Wir schreiben hier Gesetze und können nicht auf solche Dinge eingehen.

Es ist wichtig, dass so viel wie möglich PV aktiviert wird und nach sinnvollen Regeln entschieden wird, wo PV technisch nicht möglich ist, wo Abstandsregeln einzuhalten sind oder andere Sicherheitsvorgaben bestehen, die die Installation einer PV-Anlage verhindern. Es muss unser Ansinnen sein, so möglichst große Flächen zu erzielen, und zwar im Neubau auf jeden Fall und im Bestand natürlich auch da, wo es möglich ist. Dass auf kleinteilige Gauben keine unförmigen Module gesetzt werden können, muss auch auf jeden Fall klar sein. Ich bitte darum, dass in dieser Hinsicht die Expertise, die wir als Planer bzw. Architekten, die Entwürfe, aber auch das technische Gewerk verantworten, ernst genommen wird. So nehme ich die Situation übrigens auch wahr. Herr Henning, ich habe noch nie davon gehört, dass eine Behörde darauf hingewiesen hat, dass die Attika noch nicht belegt worden ist.

Ich bin sehr viel mit Themen, die die Förderlandschaft betreffen, beschäftigt. Wir haben sehr viel mit der PV-Pflicht zu tun, wenn es darum geht, Bundesförderung einzuwerben. Da reden wir tatsächlich von der Annahme, dass auch eine Attika mit PV belegt werden könne. In Niedersachsen sind Behörden in dieser Frage aber sehr moderat unterwegs. Deswegen bitte ich darum, auf keinen Fall Unsicherheit in dieses Thema zu bringen, indem die entsprechende Regelung grundsätzlich infrage gestellt wird. Lassen Sie uns die PV nutzen, so gut wir es können! Wir brauchen jede Kilowattstunde, die wir erzeugen können.

Susanne Witt: Und wir brauchen alle verfügbaren Kräfte und vor allen Dingen alle Protagonisten, um diese Aufgabe meistern zu können. Es geht um Effizienz, Qualität und vor allen Dingen um den Zeitfaktor - denn der kostet Geld - und um eine zielgerechte Bündelung.

Dipl.-Ing. **Stefanie von Heeren:** Die Vorredner haben es mehrfach angesprochen. Wir brauchen nicht nur die Hochbauarchitekten, wir brauchen auch die Innenarchitektinnen und -architekten insbesondere beim Thema „Bestand“. Sie beschäftigen sich damit eingehend; Frau Sabljo hat es vorhin gesagt. Sie ist als Professorin für das Bauen im Bestand für die Innenarchitektinnen und -architekten zuständig. Wir wollen sie als Partner mit im Team haben. Wir schaffen es sonst nicht, diese Aufgabe zu meistern. Fachkräftemangel ist überall ein Thema und somit natürlich auch im Bauwesen. Frau Kraatz hat es vorhin angesprochen. In Nordrhein-Westfalen gibt es schon eine Vorlage, wie man die Innenarchitektinnen und -architekten mit ins Baugeschehen einbinden kann und ihnen die Bauvorlageberechtigung gibt.

Als Verband decken wir die ganze Bandbreite der Planerdisziplinen ab. Insofern wollen wir auch darauf hinweisen, dass wir dafür auch die Landschaftsarchitektinnen und -architekten brauchen. Wir unterstützen den qualifizierten Freiflächenplan, damit wir die Klimaresilienz stärken und die Biodiversität sichern, um Klimafolgen entgegenzuwirken. Es ist hinreichend bekannt, dass die Klimafolgen viel teurer sind als die Maßnahmen, die vorher getroffen werden.

Nicht zuletzt ist ganz wichtig die Qualifikation des Bauleiters; auch dazu ist schon etwas gesagt worden. Wir haben sehr hohe normative, gesetzliche Anforderungen im Planen und müssen das auf der Baustelle in der entsprechenden Qualität sichern können. Sonst bringt uns die Anstrengung, die wir vorher geleistet haben, nicht sehr viel.

Nicht zuletzt - über den Weg der Aktivierung aller Tätigen - brauchen wir auch die Baubehörden als Expertinnen und Experten und Ansprechpartner in den Verfahren, in denen sie sich momentan über die Anzeigeverfahren ausgeschlossen sehen. Bitte nehmen Sie die Behörden hierbei

wieder mit in die Verantwortung. Ich wiederhole jetzt das, was die Vorrednerinnen und Vorredner auch schon sehr gut dargelegt haben.

Vors. Abg. **Reinhold Hilbers** (CDU): Ich muss Sie unterbrechen. Wir haben jetzt noch eine Restzeit von drei Minuten, die für Fragen verwendet werden könnten. Ich stelle Ihnen aber anheim, weiter auszuführen. Unter dem Aspekt der Gleichbehandlung möchte ich gerne dafür sorgen, dass alle Anzuhörenden eine gleich lange Redezeit haben.

Susanne Witt: Wir sind damit auch am Ende unserer Stellungnahme angelangt.

Vors. Abg. **Reinhold Hilbers** (CDU): Ich sehe keine Wortmeldungen zu Nachfragen. Sie haben offenbar so umfangreich vorgetragen, dass es keine Nachfragen gibt.

Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz

Schriftliche Stellungnahme: Vorlage 3 zu [Drs. 19/6816](#) und 19/6818 und Vorlage 1 zu [Drs. 19/6806](#)

Anwesend:

- Dipl.-Ing. Axel Haas, Geschäftsführer
- Dipl.-Ing. Architekt Ralf Abraham, Sachverständiger vorbeugender Brandschutz
- Dipl.-Ing. Daniel Müller, Sachverständiger für den Brandschutz

Dipl.-Ing. **Ralf Abraham:** Ich hatte einmal einen Traum - den Traum, dass die Politiker, die Verwaltung und die Ingenieure an einem Tisch sitzen und gemeinsam Gesetze entwerfen, um das Bauen einfacher, schneller und günstiger zu machen. Dieser Traum erfüllte sich 2021, als ich als geladener Experte zur Novellierung der NBauO hinzugezogen wurde, woraufhin sieben Paragraphen geändert und der FAQ-Bereich eingeführt wurde.

Der aktuelle Wohnungsmarkt zeigt jedoch, dass noch deutlich mehr Änderungsbedarf entsteht, sofern uns daran gelegen ist, dass uns die Gesellschaft nicht um die Ohren fliegt. Dies insbesondere aufgrund der nur in der Niedersächsischen Bauordnung existierenden „Sonderlocken“, die in anderen Bundesländern nur Kopfschütteln hervorrufen und zwingend zu überbordender Bürokratie und Doppelstruktur führen müssen. Das DlvB hat hierauf sowohl in der Anhörung zur letzten Novellierung als auch in einem Rechtsgutachten an den Ausschuss für Rechts- und Verfassungsfragen schon 2024 hingewiesen. Vor allem aber geht es dem DlvB um ingenieurmäßig fassbare, messbare, prüfbare, im Ergebnis praktikable, konkrete und somit umsetzbare Gesetze. Aus diesem Grunde wies der Leitgedanke bei der letzten Novellierung, nachdem ein Bauteil nicht mehr können muss als zum Zeitpunkt der Errichtung, in die absolut richtige Richtung: Man schaue in die damals gültige Bauordnung - erfülle diese - fertig!

Umso überraschender kam daher der gesetzliche Rückverweis auf die Generalklausel des § 3 Abs. 1, in der lediglich steht, dass das Leben und die Gesundheit nicht gefährdet werden dürfen. Dieser Rückverweis erinnert eher an ein „Zurück auf Los!“ als an einen Befreiungsschlag, vor allem aber eröffnet diese Waghals des § 3 Abs. 1 einen Assoziationsspielraum, der von einigen Behörden schon heute oft als Totschlagargument verwendet wird, um einen sachlichen Diskurs

zu einer schutzzielorientierten Bewertung schon im Keim zu ersticken. Eine komplette Abkehr von jeglichem Ingenieurverstand ergibt sich aus § 85 a Abs. 3, der dort festgeschriebenen Pflicht, quasi mit Röntgenaugen darzulegen, was das gesamte Bauwerk nicht kann. Diese Vorgehensweise führt die Kernkompetenz von Ingenieuren ad absurdum, zumal wir üblicherweise darzulegen haben, was eine bauliche Anlage leisten kann - und nicht darzulegen haben, was sie nicht kann.

Bedauerlicherweise findet sich noch nicht einmal im FAQ-Bereich des Wirtschaftsministeriums zu § 3 Abs. 1 der kleinste Hinweis, wie dieses „Zurück auf Los!“ materiell mit Leben auszufüllen ist. Zur Auswahl stehen das heutige und das damalige Baurecht. Somit liegt es im Aufgabenbereich des Parlaments, zumindest künftig die materiellen Anforderungen festzulegen, die von Ihnen als ausreichend sicher erachtet werden. Reicht also bei Umbauten im Bestand die Einhaltung der damaligen Bauordnung zur Minderung des von ihnen zu definierenden gesellschaftlich akzeptierten Risikos, ja oder nein? Vor allem aber bietet die derzeitige Gewagtheit den idealen Nährboden für eine Flut untergesetzlicher Regelungen, die sich ungehindert über das Landesrecht setzen. Exemplarisch verweise ich hierzu auf eine Antwort der Region Hannover auf die schlichte Anfrage auf ein Abstimmungsgespräch. Die Baubehörde antwortete: Ein persönliches Gespräch kann ich Ihnen gar nicht anbieten. Es steht aber weiterhin das Angebot von Frau K., sich vor erneuter Vorlage des Brandschutzkonzeptes telefonisch mit ihr abzustimmen. Die Beteiligung von Frau K. als Brandschutzprüferin der Region Hannover erfolgt auf Basis von hausinternen Regelungen. - Ich habe darüber einen Artikel geschrieben, was inzwischen wohl zwei Jahre her ist. Er ist sehr lesenswert.

Hier stellen sich gleich mehrere Fragen: Wieso kann eine Sachbearbeiterin kein Abstimmungsgespräch anbieten? Fehlt es ihr an entsprechender Eignung? Wieso sind Brandschutzdienststellen federführend planerisch oder telefonisch tätig? Vor allem: Wer trägt die politische Verantwortung dafür, dass derartige interne Regelungen über das Landesrecht gestellt werden, wodurch die tatsächliche Zuständigkeit im Genehmigungsverfahren komplett auf den Kopf gestellt wird? - Der Bitte des DIvB um Zusendung dieser hausinternen Regelungen, auf deren Grundlage seit Jahren nachweisbar bis zu 20-fach überzogene Gebühren erhoben werden, wurde übrigens bis heute nicht entsprochen.

Ein weiteres Beispiel aus Hannover: Vielleicht erinnert sich noch der eine oder andere an das Haus der Religionen, zu dessen Einweihung unser Bundespräsident, Herr Walter Steinmeier, kam - und alle Honoratioren folgten. Hier war es das Bestreben des Planungsbüros Dr. Meinhof und Felsmann, in der vormaligen Athanasius-Kirche bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Kaum jemand wird jedoch wissen, dass allein die Wünsche der Brandschutzdienststellen zu Mehrkosten von 25 % bzw. 500 000 Euro führten und die Kostenmiete von 12 auf 16,50 Euro stieg - ohne Rechtsgrundlage und ohne Verwaltungsakt, da diese Wünsche im sogenannten Beitragsverfahren vom Bauherren auch noch selbst zu beantragen waren. Im anderen Fall sah man sich gehalten, den Bauantrag nach 1,5 Jahren der Abstimmung abzulehnen.

Auch hier stellt sich die Frage: Wer hat die Macht und Befugnis, Sachbearbeiter zu derartigen Handhabungen anzuhalten? Viele ähnliche Fälle liegen Ihnen und dem Wirtschaftsministerium schon vor. Gleichwohl werden Bauherren und Planer über den § 69, dem scharfen Schwert der Rücknahmefiktion, immer noch dazu genötigt, gegen ihren Willen Dinge zu beantragen, für die keinerlei Rechtsgrundlage existieren. Ich meine damit nicht die Erfüllung der Bauvorlagenverordnung, sondern: keine Rechtsgrundlage.

Nach Aussage der FAQs des Ministeriums gilt das scharfe Schwert der Rücknahmefiktion nach drei Wochen sogar automatisch ohne jegliche Begründung und ohne angreifbaren Verwaltungsakt. So lässt sich selbst die Frage, ob es sich um Delikte wie Amtsanmaßung oder Nötigung handelt, wenn der Bauherr die Wünsche nicht zuständiger Stellen innerhalb zeitkritischer Bauantragsverfahren auch noch selbst beantragen muss, wohl niemals klären.

Damit in einer zukünftigen NBauO wieder klar messbare, mithin materielle Anforderungen geregelt werden, hier unsere gesetzlichen Mindestvorschläge; Details entnehmen Sie bitte unserem Schreiben:

- Ergänzend zum Verweis auf § 3 Abs. 1 brauchen wir eine gesetzliche Klarstellung, dass hiermit gemeint sei „dass ein Bauteil nicht mehr können muss als zum Zeitpunkt der Errichtung“. Das wäre ein sinnvoller Schritt hin zu einer Umbauordnung. Das steht da aber leider nicht.
- Der § 33 ist dahingehend zu ändern, dass die Zahl von 30 Personen ersatzlos gestrichen wird - das hat die CDU beantragt -, im Einklang mit allen sonstigen Landesverordnungen und der Musterbauordnung, dass überflüssige Beteiligungen von Bedenkenträgern unterhalb von Sonderbauten künftig schlichtweg unterbleiben.
- Der § 69 ist durch den Begriff „formell“ so zu spezifizieren, dass *nur* Nachweise gemäß BauVorlVO gefordert werden können - ohne ein „Antragserfindungsrecht“, für das Ingenieure nach einer BGH-Entscheidung auch noch selbst haften.
- In § 85 ist eine „entschädigungslose Enteignung“ ersatzlos zu streichen, da diese im Widerspruch zu Artikel 14 GG und zu sämtlichen Landesbauordnungen und zu der Musterbauordnung steht. Es macht einfach keinen Sinn, beim Ausbau einer einfachen Gaube nachzuweisen, was das gesamte Gebäude nicht kann, zumal derartige Nachweise weit außerhalb des beauftragten Antragsgegenstandes liegen.

An die oberste Dienstaufsichtsbehörde haben wir noch die Bitte, auf folgende Mindeststandards im Verwaltungshandeln hinzuwirken - eine Selbstverständlichkeit -:

- Bauherren und Planer sind von der Bauaufsichtsbehörde pflichtgemäß darüber zu unterrichten, dass Stellungnahmen von Brandschutzdienststellen und Träger öffentlicher Belange lediglich gutachterliche Äußerungen sind. Ob für diese eine hinreichende Rechtsgrundlage existiert, obliegt allein der Beurteilung durch die Baubehörde.
- Jeder Verwaltungsakt ist selbstverständlich mit einer Begründung zu versehen. Ein selbstverständlicher Rechtsanspruch, welcher viel zur Mäßigung beitragen wird.
- Vage Verweise auf nicht zugängliche interne Regelungen ersetzen keine Begründungen. Interne Regelungen stehen nicht über dem Gesetz und sind auf Verlangen offenzulegen.
- Vor allem aber betreten Sachbearbeiter, die vorsätzlich Nachweise einfordern, für die es nach Bauvorlagenverordnung gar keine Rechtsgrundlage gibt, ein verdammt dünnes Eis, sind sie bei einem derartigen Vorsatz über den Kommunalen Schadensausgleich noch nicht einmal versichert.

Ich fasse zusammen:

Die uns vorliegende Novellierung zeigt ein ernsthaftes Ringen um notwendige Veränderungen und Verbesserungen, die wir größtenteils für gut und richtig erachten. Die strukturellen Schwächen der NBauO können hierdurch jedoch nicht behoben werden. Hierfür bedarf es klarerer Vorgaben. Vor allem aber ist uns Ingenieuren an einem sachlichen Diskurs auf Augenhöhe gelegen. Wie so etwas geht, zeigt zum Beispiel Hamburgs Standard, indem sich Verwaltung und Feuerwehr und 200 Ingenieure für die Dauer eines halben Jahres zusammensetzen, um ein Drittel der Baukosten einzusparen. Großartig!

In NRW finden wir sogenannte Dienstbesprechungen, die der Verwaltung und den Bürgern öffentlich zugänglich Handreichungen zur Auslegung der Gesetze an die Hand geben. In Bayern wird in einem aktuellen Leitfaden „Brandverhütungsschau“ dargelegt, dass Feuerwehren bei Brandverhütungsschauen nur betriebliche und organisatorische Mängel zu überprüfen haben. Um wie viel mehr gilt das für die Bewertung von Brandschutznachweisen im Genehmigungsverfahren!

Vielleicht erfüllt sich mein Traum, dass Politiker, Verwaltung, Ingenieure auch in Niedersachsen gemeinsam sachdienliche Formulierungen der Gesetzestexte und deren Auslegung erarbeiten, damit das Bauen wieder einfacher, schneller und günstiger wird, ja noch einmal.

Wir, das DlvB, stehen Ihnen hierfür gerne zur Verfügung; denn eins ist sicher: Kein Ding ohne „Ing.“.

Abg. **Christian Frölich** (CDU): Mit seinen Äußerungen greift der Vertreter des DlvB eine Thematik auf, die ich heute im Laufe des Vormittags schon versucht habe, hier und da zu platzieren: dass durch untere Bauaufsichtsbehörden in unterschiedlichen Landkreisen zum Brandschutz Forderungen aufgestellt werden, die sich unterscheiden, obwohl es sich um fast identische Bauvorhaben handelt. Sie haben dazu sehr ausführlich Stellung genommen. Darauf will ich jetzt gar nicht im Detail eingehen. Ich kann allerdings bestätigen, dass es sich so, wie Sie es geschildert haben, in der Praxis verhält.

Herr Oppenborn-Reccius, Ihnen liegt diese Stellungnahme ebenfalls vor. Inwiefern können Sie ein bisschen Licht in diesen Sachverhalt bringen? Ich habe das Gefühl - das bestätigen auch die Ausführungen der Architektenkammer und der Ingenieurkammer, des BDA und des BDB -, dass es dazu einen Handlungsbedarf gibt, weil die Rechtslage, wer was fordern darf und welche Nachbesserungen für den Brandschutz gefordert werden dürfen, scheinbar unklar ist. Die Unsicherheit schwelt schon eine ganze Zeit. Wer die Stellungnahme des DlvB zur Hand nimmt, der kann dort lesen, dass das ein Problem ist, das schon seit einigen Jahren existiert. Das Problem müsste doch irgendwann einmal gelöst werden! Ich frage mich, warum der Sachverhalt in der Musterbauordnung und in allen anderen Landesbauordnungen anders gelöst ist.

Gestatten Sie mir noch eine Ergänzung. Ich freue mich sehr darüber, dass zwei Vertreter aus dem Ministerium zugegen sind.

Vors. Abg. **Reinhold Hilbers** (CDU): Bitte nehmen Sie auf die Vorlagen bzw. den Vortrag Bezug. Eine allgemeine Anhörung mit dem Ministerium veranstalten wir jetzt nicht.

Abg. **Christian Frölich** (CDU): Das ist mir schon klar, Herr Vorsitzender. - Ich schließe mit der folgenden Frage: Soll vonseiten des Ministeriums ein Prozess eingeleitet werden, der genau diese Fragestellung klärt?

MR **Viebranz** (MW) Ich habe Ihren Äußerungen zwei Fragen entnommen. Erstens die Anforderungen bezüglich des Brandschutzes in der Niedersächsischen Bauordnung im Vergleich zu den Musterregelungen bzw. Regelungen anderer Bundesländer. Wer sich insoweit den § 33 vergewärtigt, der stellt fest, dass in der Musterbauordnung die Anforderung „30 Personen“ nicht enthalten ist. Wer die Bauordnungen anderer Länder einsieht, der stellt aber auch fest, dass es nicht zutrifft, dass alle anderen Länder außer Niedersachsen die Regelungen der Musterbauordnung nicht übernommen haben. Es gibt auch andere Länder, deren gesetzlich geregelte Anforderungen strenger sind als in Niedersachsen. Insoweit gilt es zu differenzieren.

Die zweite Frage betrifft die Beteiligung im Verfahren. Dafür gibt es ganz klare gesetzliche Regelungen. In der NBauO ist es der § 69, der Beteiligungen vorsieht. Eine andere Frage ist, ob zum Beispiel Sachverständige in Verfahren beteiligt werden. Es ist auch immer zu differenzieren: Wir übertragen die Funktion der Bauaufsichtsbehörden auf eine Kommune und nicht auf eine Person. Das muss man in der Diskussion beachten.

RL'in **Högl** (MW): Gestatten Sie mir hierzu eine Ergänzung. Die Problematik, dass untere Bauaufsichtsbehörden anders entscheiden, obwohl es vielleicht ein identisches Bauvorhaben gibt, liegt manchmal auch in der Natur der Sache, weil es einen Ermessensspielraum gibt. Dieser Ermessensspielraum wird teilweise so oder so ausgelegt. Wir haben einen Ermessensrahmen, und in diesem Ermessensrahmen bewegen sich die unteren Bauaufsichtsbehörden. Es kann durchaus sein, dass praktisch verschiedene Dinge herauskommen, obwohl es fast den gleichen Sachverhalt betrifft. Das ist bauordnungsrechtlich auch so vorgesehen.

Dipl.-Ing. **Ralf Abraham**: Ich muss dem stark widersprechen. Ich habe Synopsen zu den Gesetzen aller Bundesländer angefertigt. Alle anderen Paragraphen der anderen Bundesländer zu dem Sachverhalt, der in § 33 NBauO geregelt ist, sind nicht schärfer, weil es da gar keine Zahl gibt. Und wenn da keine Zahl steht, gilt: Sonderbauten können ohne weitergehende Anforderungen erstellt werden. - Das könnte sich in den letzten drei Monaten vielleicht geändert haben. Aber mir ist keine einzige Zahl bekannt. Das bedeutet, dass unterhalb von Sonderbauten, also bis 100 Personen, formal gar keine weitergehenden Anforderungen gestellt werden können. Wir sind nicht beim Wohnungsbau, sondern im sonstigen Gebäude und nicht im ungeregelten oder geregelten Sonderbau. Dann könnten weitergehende Anforderungen gestellt werden.

Sie sprechen von „Ermessensspielraum“. Welcher soll denn da gelten? Wir haben die Anforderungen der Bauvorlagenverordnung. Rechtsanwalt Koch - vielleicht kennt ihn der eine oder andere von Ihnen - hat gesagt: Wenn ich die Anforderungen erfülle und einreiche, also nur die Überschriften prüfe, dann ist ein Bauantrag vollständig. Ein Lageplan muss dabei sein, ein Grundriss und eine Betriebsbeschreibung müssen anliegen. Selbstverständlich! Es gibt zwar einige Ämter, von denen wir Zustimmung brauchen. Aber von einer Feuerwehr oder Brandschutzdienststelle, von einem Grünflächenamt, Tiefbauamt oder von einem anderen Träger öffentlicher Belange brauchen wir keine Zustimmung. Das ist gar nicht erforderlich, weil in Ihrem Gesetz, das Sie 2012 verabschiedet und ein paar Mal novelliert haben, festgelegt ist, dass derjenige ein Recht hat, zu bauen, der die dort genannten Anforderungen erfüllt. Was kann denn ein Bauamt auf welcher Grundlage mehr fordern als ein anderes Bauamt? Ich spreche nicht von Sonderbauten;

insoweit teile ich Ihre Ansicht, Herr Viebranz. Unterhalb von Sonderbauten aber sieht es anders aus. Ich sehe unterhalb von Sonderbauten gar keinen Ermessensspielraum - also mehr zu fordern, als in der Bauvorlagenverordnung gefordert wird. Deswegen wünsche ich mir vom Parlament, dass ein Bauantrag, der formell vollständig ist, als vollständig gilt. Ein entsprechendes Schreiben haben wir auch an die Bauministerkonferenz adressiert. Die Prüfung der Rechtmäßigkeit erfolgt dann im laufenden Verfahren. Der Vorteil ist, dass der Antrag dann schon einmal einen Eingangsstempel hat. Wenn aber das Bauamt immer mit der Begründung keinen Eingangsstempel vergibt, dass den Unterlagen noch etwas fehle, was ein Verfahrensakteur - z. B. das Tiefbauamt oder die Feuerwehr - gewünscht hat, dann kommt der Antragsteller im Verfahren nicht weiter.

Sie können unserer Stellungnahme entnehmen, was bei Sonderbauten üblicherweise gefordert wird.

Vors. Abg. **Reinhold Hilbers** (CDU): Ich muss Sie daran erinnern, dass Ihr Redezeitkontingent schon ausgeschöpft ist. Ich möchte auch nicht, dass jetzt ein Dialog zwischen Ihnen und dem Ministerium entsteht, denn das ist nicht Sinn und Zweck einer Anhörung. Ich hatte das Ministerium nur dazu gebeten, damit die Frage, die Herr Frölich gestellt hatte, geklärt werden konnte. Diese Klärung darf aber nicht zu einem Dialog zwischen Ihnen und dem Ministerium ausarten. Sie können Ihre Bedenken hier vortragen. Sie werden hier weiter diskutiert und zusammen mit dem Ministerium abgewogen und fließen in den weiteren Beratungsverlauf mit ein. An diesem üblichen Prozedere, einer identischen Vorgehensweise bei allen Sachverständigen, möchte ich festhalten.

Sie haben jetzt noch etwas Zeit, um Ihre Stellungnahme abzuschließen.

Dipl.-Ing. **Ralf Abraham**: Ich fasse kurz zusammen. Der Nachweis von Löschwasser ist unterhalb von Sonderbauten im Bauantragsformular noch nicht einmal vorgesehen. Es gibt gar kein Kästchen, das angekreuzt werden kann. Den Nachweis von Rettungsraten gibt es in der gesamten Bundesrepublik nicht, aber er wird im normalen Verfahren immer wieder gefordert. Türaufschlag nach außen. Aufstellflächen für Leitern. Nachweis der Ertüchtigung von Bauteilen, obgleich sie exakt dem Baurecht entsprechen. Wunsch nach einer Außentreppe als zweitem baulichen Rettungsweg. Ich spreche hier aber nur von Wohnungsbau unterhalb von Sonderbauten. Alles das sind Forderungen, die sich aus Ihrem Baurecht nicht ergeben. Wenn ein eingereichter Bauantrag, der das Baurecht erfüllt, nicht bearbeitet wird, weil er unvollständig ist, weil beispielsweise die Außentreppe vergessen wurde, gilt nach drei Wochen automatisch die Rücknahmefiktion.

Vors. Abg. **Reinhold Hilbers** (CDU): Herr Abraham, die Problematik ist verstanden worden.

Mir liegt keine Wortmeldung vor. Ich schließe die Anhörung.

N i e d e r s c h r i f t
über die 72. - öffentliche - Sitzung
des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen
und Digitalisierung
am 20. Mai 2025
Hannover, Landtagsgebäude

Tagesordnung:

a) **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes**

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen -
[Drs. 19/6816](#)

dazu gemäß § 31 Abs. 1 Satz 2 GO LT:

Weiterentwicklung der Niedersächsischen Bauordnung und des Bundesrechts zur Förderung nachhaltigen Bauens und moderner Standards

Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen -
[Drs. 19/6818](#)

dazu: Eingabe 00941/06/19

b) **Bauen muss einfacher, schneller und günstiger werden - Novellierungsprozess der NBauO, der BauPrüfVO sowie der DVO-NBauO zielorientiert jetzt fortsetzen**

Antrag der Fraktion der CDU - [Drs. 19/6806](#)

dazu: Vorlage 11 des Gesetzgebungs- und Beratungsdienstes

Beratung

Erster Durchgang 3

Anwesend:

Ausschussmitglieder:

1. Abg. Stefan Klein (SPD), Vorsitzender
2. 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. 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:

Parlamentsrat Dr. Oppenborn-Reccius (Mitglied),
Oberregierungsrätin Dr. Wetz.

Von der Landtagsverwaltung:

Beschäftigte Kahlert-Kirstein.

Niederschrift:

Regierungsdirektor Schröder, Stenografischer Dienst.

Sitzungsdauer: 9.30 Uhr bis 11.29 Uhr.

Tagesordnung:

a) **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes**

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/6816](#)

dazu gemäß § 31 Abs. 1 Satz 2 GO LT:

Weiterentwicklung der Niedersächsischen Bauordnung und des Bundesrechts zur Förderung nachhaltigen Bauens und moderner Standards

Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/6818](#)

dazu: Eingabe 00941/06/19

b) **Bauen muss einfacher, schneller und günstiger werden - Novellierungsprozess der NBauO, der BauPrüfVO sowie der DVO-NBauO zielorientiert jetzt fortsetzen**

Antrag der Fraktion der CDU - [Drs. 19/6806](#)

dazu: Vorlage 11 des Gesetzgebungs- und Beratungsdienstes

Zu a) erste Beratung: 62. Plenarsitzung am 26.03.2025

federführend: AfWVBuD;

mitberatend: AfRuV, AfELuV

Zu b) erste Beratung: 63. Plenarsitzung am 27.03.2025

federführend: AfWVBuD;

mitberatend: AfRuV; AfluS

Beratungsunterlage: Vorlage 11 Anmerkungen und Formulierungsvorschläge des GBD

Beratung

ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) und ORR'in **Dr. Wetz** (GBD) tragen die Anmerkungen und Formulierungsvorschläge des GBD im Sinne der Vorlage 11 vor, auf die insoweit verwiesen wird.

Gesetzesüberschrift

Der **Ausschuss** stimmt dem Formulierungsvorschlag des GBD, am Ende der Gesetzesüberschrift mit einer Fußnote auf die EU-Richtlinien zu verweisen, deren Vorgaben durch die Änderungen in Artikel 1 Nr. 4, 5, 6 und 7 in nationales Recht umgesetzt werden, einvernehmlich zu.

Artikel 1 - Änderung der Niedersächsischen Bauordnung

Nr. 1: § 1 - Geltungsbereich

ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) regt an, die Änderung in Buchst. c) zu **Absatz 2 Nr. 5** nach der Sitzung noch einmal auf den mit ihr verfolgten Regelungszweck zu überprüfen.

Abg. **Matthias Arends** (SPD) erläutert, die Koalitionsfraktionen beabsichtigten mit dieser Änderung, es den Eignern von Traditionsschiffen und „Event-Schiffen“ zu ermöglichen, Restaurantbetrieb nicht nur während der Fahrt, sondern auch dann zu betreiben, wenn die Schiffe vertäut in einem Hafen lägen. Schiffe könnten zwangsläufig nicht alle baurechtlichen Voraussetzungen erfüllen, die an ein Haus gestellt würden, etwa im Hinblick auf Fluchtwege und Treppen. Der Abgeordnete befürwortet die Anregung des GBD, die Änderung mit Blick auf eine rechtssichere Formulierung noch einmal zu überprüfen.

Abg. **Heiko Sachtleben** (GRÜNE) erklärt, mit dieser Änderung solle der Betrieb von Restaurantschiffen und Event-Schiffen vereinfacht werden. Restaurant- bzw. Event-Schiffe müssten ohnehin die Anforderungen der Niedersächsischen Versammlungsstättenverordnung erfüllen und erfüllten somit - ganz nebenbei - schon eine ganze Reihe von Anforderungen, die abgeprüft werden müssten, wenn sie dem Baurecht unterfallen sollten. Dies gelte beispielsweise in Bezug auf Fluchtwege.

ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) weist darauf hin, dass für Event-Schiffe die Versammlungsstättenverordnung nur angewendet werden müsse, wenn diese Fahrzeuge als „bauliche Anlage“ definiert seien. Schiffe, die nicht als bauliche Anlage definiert seien, unterfielen auch nicht der Versammlungsstättenverordnung.

Abg. **Heiko Sachtleben** (GRÜNE) verweist daraufhin auf die Hamburgische Bauordnung. Diese gelte nicht für „nach wasserrechtlichen Vorschriften zulassungsbedürftige Kaianlagen, Dalben und Vorsetzen sowie Schiffe und andere schwimmende Anlagen, die ortsfest benutzt werden, einschließlich ihrer Aufbauten“, sagt er.

ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) argumentiert, es sei dem Gesetzgeber unbenommen, Schiffe vom Geltungsbereich der NBauO auszunehmen. Es stelle sich allerdings die rechtspolitische Frage, ob es sachgerecht sei, für ein Event-Schiff, auf dem Hunderte Menschen im Grunde genommen wie in einer Partylocation feierten, keine Sicherheitsvorkehrungen anordnen zu können - nur mit Ausnahme derer, die auch für Schiffe gälten.

Im Übrigen habe die Herausnahme von Schiffen aus dem Geltungsbereich des Baurechts auch Grenzen. Schiffe von planungsrechtlich relevanter Größe etwa könnten dem städtebaulichen Planungsrecht unterfallen. Dann sei zwar nicht das Bauordnungsrecht, aber das bundesrechtlich geregelte städtebauliche Planungsrecht, ggf. also auch der entsprechende Bebauungsplan zu beachten.

Vors. Abg. **Stefan Klein** (SPD) stellt im Ausschuss Einvernehmen fest, den GBD zu bitten, in Zusammenarbeit mit dem MW und den Koalitionsfraktionen einen Formulierungsvorschlag zu erarbeiten, der allen Bedenken Rechnung trägt.

Nr. 2: § 2 - Begriffe

Anknüpfend an die Anmerkungen des GBD erläutert Abg. **Dr. Dörte Liebetruß** (SPD) den Hintergrund des Entschlusses für diese Änderung der NBauO. Die Koalitionsfraktionen, berichtet sie, hätten Kenntnis von mehreren Fällen erhalten, in denen Privatpersonen die Spitzböden ihrer Immobilien mithilfe von mehreren Gauben ausbauen wollten, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, in denen es den Kommunen aber mangels Bearbeitungskapazitäten nicht gelungen sei, Bebauungspläne, die 1,5-Geschossigkeit vorgäben, kurzfristig entsprechend zu ändern, sodass

in diesen Fällen bis heute kein zusätzlicher Wohnraum habe geschaffen werden können. Bebauungspläne seien für Kommunen ein probates Mittel, um mit entsprechenden Festlegungen den Charakter eines Wohnquartiers zu erhalten, also - überspitzt gesagt - „zu verhindern, dass in einem Dorf ein Wolkenkratzer errichtet wird“. Der Ausbau von Spitzböden, durch den mit Ausnahme von ein paar Gauben die äußere Hülle eines Gebäudes kaum verändert werde, allerdings werde seitens der Kommunen vor dem Hintergrund des breiten politischen Willens zur Schaffung von Wohnraum begrüßt.

Abg. **Christian Frölich** (CDU) argumentiert, die Kommunen hätten bewusst Bebauungspläne aufgestellt, um in Neubaugebieten die Anzahl der Geschosse auf 1,5 zu beschränken. Gerade in Neubaugebieten wollten Kommunen durch Bauleitplanung im Voraus gewisse Festlegungen treffen. Mit dieser Änderung in § 2 eröffne der Landesgesetzgeber die Möglichkeit, Spitzböden in ihrer gesamten Länge durch Herstellung von Gauben zusätzlich zu nutzen, obwohl dies, wie entsprechende Bebauungspläne, die 1,5-Geschossigkeit vorsähen, anscheinend gar nicht im Interesse der Kommunen sei.

In diesem Zusammenhang stelle sich ihm, Abg. Frölich, eine weitere Frage. Im Gesetz sei von „Vollgeschoss“ die Rede. Ein Vollgeschoss sei aber nur dann ein Geschoss, wenn zwei Drittel der Grundfläche eine Raumhöhe von 2,20 m oder darüber hinaus hätten. Er rege an, mithilfe dieser Kriterien als Regulativ den Ausbau von Spitzböden nur dann zuzulassen, wenn dadurch kein Vollgeschoss im Sinne dieser Definition entstehe. Würde auf eine solche Maßgabe verzichtet, hätten Bauherren - im Widerspruch zu so manchem kommunalen Bebauungsplan - die Möglichkeit, eine Gaube in der Länge der gesamten Traufbreite aufzusetzen, mit dem Ergebnis, dass dann ein Vollgeschoss entstünde.

Abg. **Heiko Sachtleben** (GRÜNE) spricht sich dafür aus, die Formulierung so weit zu präzisieren, dass verhindert wird, dass beim Ausbau von Spitzböden Dachöffnungen so ausufern können, wie es der Abg. Frölich beschrieben hat.

Der Abgeordnete tritt allerdings dem Eindruck entgegen, dass die Vertreter der kommunalen Spitzenverbände diese Änderung zugunsten des Ausbaus von Spitzböden zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wegen möglicher Eingriffe in Bebauungspläne kritisierten.

Abg. **Frank Henning** (SPD) bemerkt, nach seinen Erfahrungen seien Bebauungspläne zum Teil vor vielen Jahren aufgestellt worden, als es noch nicht so dringlich gewesen sei, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Im Grunde genommen bestehe doch zwischen allen Fraktionen Einverständnis darin, schnell und einfach zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ohne dass dafür zeitaufwändig Bebauungspläne geändert werden müssten. Er plädiere daher dafür, im Sinne der vielen wohnungsuchenden Bürgerinnen und Bürger den folgenden Formulierungsvorschlag des GBD zu übernehmen:

„Wird ein Hohlraum nach Absatz 6 Satz 3 durch die Errichtung von Dachgauben so umgebaut, dass er nach Absatz 6 Satz 4 oberstes Geschoss wird, so gilt er auch nach dem Umbau nicht als oberstes Geschoss im Sinne dieses Absatzes und ist kein Vollgeschoss.“

ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) erinnert sodann an die Kritik der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Niedersachsens. Sie habe auf der Seite 3 ihrer schriftlichen Stel-

lungnahme sinngemäß dargelegt, dass in bestehende Bebauungspläne nicht eingegriffen werden sollte, also nicht mit Rückwirkung Dinge für zulässig erklärt werden können sollten, die bisher der Plangeber nicht habe berücksichtigen können.

In den Fällen, in denen es einen neuen Bebauungsplan gäbe, würden die Formulierungen, die der GBD dem Ausschuss auf der Seite 7 der Vorlage 11 vorschläge, dem Anliegen entsprechen: Ein Ausbau wäre auf Dachgauben beschränkt, und wenn durch den Aufsatz von Dachgauben der Spitzboden eines Dachgeschosses ausgebaut würde, dann würde der Spitzboden zwar eigentlich ein oberstes Geschoss, aber kein Vollgeschoss im Sinne der Regelung über Vollgeschosse. Dem entsprechend würde weder das vor dem Ausbau bestehende oberste Geschoss noch das nach dem Ausbau neu entstandene oberste Geschoss Vollgeschoss im Sinne der Regelung über Vollgeschosse, sodass die Eingeschossigkeit erhalten bliebe.

Die Rechtslage bei Dachausbauten in Gebieten mit bestehenden Bebauungsplänen sei rechtlich kompliziert. Der Begriff des Vollgeschosses werde im städtebaulichen Planungsrecht verwendet, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) überlasse die Definition aber dem Landesrecht. Es sei unstreitig, dass auf einen Bebauungsplan, der zum Zeitpunkt X beschlossen worden sei, die BauNVO immer nur in der Fassung anzuwenden sei, die zum Zeitpunkt des Beschlusses über den Bebauungsplan gegolten habe. Das heiße, dass nachträgliche Änderungen der BauNVO keine Auswirkungen auf einen bestehenden Bebauungsplan hätten. Nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts dürfe derjenige, der die BauNVO erlasse, nicht rückwirkend durch eine Änderung der BauNVO in die Planungsabsicht von Gemeinden eingreifen. Wenn also der Begriff des Vollgeschosses in der BauNVO definiert wäre, dürfte der Verordnungsgeber keine Änderungen mit Wirkung für bestehende Bebauungspläne treffen. Trotz dieser Rechtsprechung werde aber die Auffassung vertreten, dass der Begriff des Vollgeschosses in der Landesbauordnung immer in der Fassung anzuwenden sein solle, die zum Zeitpunkt der Beurteilung des jeweiligen Bauvorhabens gelte. Das heiße, dass sich Änderungen in der Bauordnung auch auf Vorhaben im Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplans auswirken können sollten. Ob dies zutrefte, sei streitig. Es gebe hierzu keine höchstrichterliche Rechtsprechung und auch keine Rechtsprechung niedersächsischer Gerichte.

Nach Ansicht der Koalitionsfraktionen solle der neue Begriff „Vollgeschoss“ auch für bestehende Bebauungspläne gelten. Diese Rechtsfolge würde durch den folgenden Formulierungsvorschlag des GBD zu **Satz 6** (Vorlage 11, Seite 11 unten) bewirkt:

„Wenn der Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens nach städtebaulichem Planungsrecht eine Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde zu legen ist, die für die Bestimmung des Begriffs des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gelten die diesbezüglichen Vorschriften dieses Gesetzes in der Fassung, die in dem Zeitpunkt gilt, der für die Beurteilung der Zulässigkeit des jeweiligen Vorhabens maßgeblich ist.“

Zur Vermeidung des rechtlichen Risikos, dass das Bundesverwaltungsgericht oder das OVG Lüneburg darin möglicherweise einen Eingriff in die kommunale Planungshoheit sehen könnten, könnte Satz 6 hingegen wie folgt formuliert werden (Vorlage 11, Seite 13 oben):

„Wenn der Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens nach städtebaulichem Planungsrecht eine Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde zu legen ist, die für die

Bestimmung des Begriffs des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gelten die diesbezüglichen Vorschriften dieses Gesetzes

1. in der Fassung, die in dem Zeitpunkt gilt, der für die Beurteilung der Zulässigkeit des jeweiligen Vorhabens maßgeblich ist, oder,
2. falls das Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt, der das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt, in der Fassung, die im Zeitpunkt des Beschlusses des Bebauungsplans galt.“

Abg. **Dr. Dörte Liebetruth** (SPD) plädiert dafür, den Formulierungsvorschlag des GBD auf der Seite 11 der Vorlage 11 zu übernehmen, und fragt das MW, ob durch diese dynamische Verweisung das von den Koalitionsfraktionen verfolgte Ziel bestmöglich erreicht würde. Die Mehrzahl der Menschen wohnen in Bestandsimmobilien, führt die Abgeordnete zur Begründung an, und infolgedessen sollte sich diese gesetzgeberische Initiative insbesondere auf die Baugebiete mit den Häusern aus den 60er- bis 80er-Jahren erstrecken, für die Bebauungspläne schon vor vielen Jahrzehnten unter ganz anderen Bedingungen erstellt worden seien.

MR'in **Frambourg** (MW) erklärt, das MW sei der Ansicht, dass durch eine dynamische Verweisung nachträglich in die Planungshoheit der Gemeinde eingegriffen würde, und enthalte sich angesichts der unterschiedlichen Rechtsprechung einer Empfehlung für oder gegen einen der beiden Formulierungsvorschläge.

Abg. **Frank Henning** (SPD) argumentiert, die NBauO-Novelle solle das Bauen beschleunigen, vereinfachen und vergünstigen und vor allem Wohnraum schaffen. Vor diesem Hintergrund sei es folgerichtig, den Formulierungsvorschlag des GBD auf der Seite 11 der Vorlage zu übernehmen, auch wenn dadurch in Kauf genommen werde, dass Bebauungspläne, die teilweise vor vielen Jahrzehnten beschlossen worden seien, als es noch keine Wohnungsnot gegeben habe, diese Initiative für mehr Wohnraum nicht zuließen. Nach seinem Eindruck wären Kommunen im Übrigen gar nicht in der Lage, ihre Bebauungspläne zeitnah so zu ändern, dass nachträglicher Dachausbau mit den darin getroffenen Festlegungen zur Geschosshöhe nicht kollidiere. Der seitens der Koalitionsfraktionen favorisierte Formulierungsvorschlag würde insoweit eine Entlastung für die Kommunen bewirken, als bestehende Bebauungspläne nicht geändert werden müssten.

Abg. **Christian Frölich** (CDU) betont, seine Fraktion sei für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Er gebe aber zu bedenken, dass die geplanten Änderungen sämtliche Bauleitplanungen konterkarierten, und schlage daher vor, für Dachausbauten zumindest eine flächenmäßige Begrenzung vorzusehen, um zu verhindern, dass Bauherren Dächer öffneten und über die gesamte Traufbreite mit Gauben versähen.

Abg. **Dr. Dörte Liebetruth** (SPD) bittet ihren Vorredner sodann um einen Formulierungsvorschlag für eine solche flächenmäßige Begrenzung. - Abg. **Christian Frölich** (CDU) erläutert, ein Vollgeschoss liege dann vor, wenn mehr als zwei Drittel der Grundfläche eine Raumhöhe von 2,20 m hätten. Insofern müsse sichergestellt werden, dass beim Ausbau von Spitzböden weniger als zwei Drittel der Grundfläche eine Höhe von 2,20 m aufwiesen.

ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) erklärt, letztlich sei es politisch zu entscheiden, wie der Dachbodenausbau geregelt werden solle. Er müsse jedoch darauf hinweisen, dass Gerichte möglicherweise entscheiden könnten, dass der Landesgesetzgeber durch die von den Koalitionsfraktionen favorisierte Regelung unzulässig in die kommunale Planungshoheit eingreife.

Ein Bebauungsplan diene naturgemäß dem Zweck, Konflikte möglichst zu vermeiden. Jemand, der an seinem Haus in größerem Umfang Dachgauben anbaue, um von der beabsichtigten Regelung zu profitieren, könne durchaus Konflikte mit Nachbarn auslösen, die bei Fortbestehen der bisherigen Rechtslage durch den Bebauungsplan vermieden würden.

Möglicherweise könne dadurch auch ein Gleichbehandlungsproblem entstehen. Denn wer in einem Baugebiet, für das ein Bebauungsplan erstellt sei, neu baue, der dürfe seinen Neubau nicht entsprechend gestalten. Theoretisch hätte ein Bauherr aber die Möglichkeit, ein neues Haus zu errichten, das den bisherigen Vorgaben entspreche, um es später entsprechend den neuen Vorgaben umzubauen.

Abg. **Frank Henning** (SPD) unterbreitet den Verfahrensvorschlag, den GBD zu bitten, einen Formulierungsvorschlag zu entwickeln, der die Anregung des Abg. Frölich aufgreift, eine flächenmäßige Begrenzung des Dachausbaus sicherzustellen, um zu verhindern, dass durch einen Dachausbau Vollgeschosse entstehen. - Der **Ausschuss** stimmt dem Verfahrensvorschlag zu.

Nr. 3: § 47 - Notwendige Stellplätze

Der **Ausschuss** stimmt dem folgenden, in der Vorlage auf Seite 14 abgedruckten Formulierungsvorschlag des GBD zu **Satz 3** zu:

„Abweichend von den Sätzen 1 und 2 braucht der durch eine Wohnung verursachte Bedarf oder der durch eine zusätzlich geschaffene Wohnung verursachte Mehrbedarf an Einstellplätzen nicht gedeckt zu werden, wenn

1. für die Baumaßnahme, durch die die Wohnung oder die zusätzliche Wohnung geschaffen wird, der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 30. Juni 2024 übermittelt wird oder;
2. falls eine zusätzliche Wohnung durch eine verfahrensfreie Nutzungsänderung gemäß § 60 Abs. 2 geschaffen wird, die Nutzungsänderung nach dem 30. Juni 2024 vorgenommen wird.“

Abg. **Christian Frölich** (CDU) nimmt Bezug auf die Anmerkung des GBD zu dem Formulierungsvorschlag, den der Ausschuss in der 70. Sitzung auf seinen Wunsch hin erbeten hat und der regeln soll, dass der durch Anbauten an kommunale Bauten verursachte Mehrbedarf an Einstellplätzen nicht gedeckt werden muss (**neuer Absatz 1 Satz 4**), sowie auf seine vor der Sitzung an die Fraktionen übermittelte E-Mail, in der er die Intention seines Änderungswunsches präzisiert hat. Der Abgeordnete bezweifelt, dass Kommunen Stellplatzsatzungen aufstellten, weil sich der Sachverhalt einfacher durch eine Änderung der NBauO regeln ließe, und vertritt die Ansicht, dass infolge der Änderung von § 47, durch die für Vorhaben im Bereich des Wohnungsbaus im Grunde genommen gar keine Stellplätze mehr vorgesehen werden müssten, Stellplatzsatzungen

als Regulativ hinfällig seien. Der seitens der CDU-Fraktion geforderte Verzicht auf zusätzliche Einstellplätze bei Baumaßnahmen an Gebäuden, die sich in kommunalem Eigentum befänden, solle in Zeiten stark angespannter kommunaler Haushalte und hoher Zinslasten ein Signal des Entgegenkommens an die Kommunen sein, das Bauen zu vergünstigen.

Abg. **Heiko Sachtleben** (GRÜNE) bemerkt, ihm erschließe sich die Notwendigkeit der von Abg. Frölich erbetenen gesetzlichen Regelung in § 47 nicht, daher lehne er den hierzu vorgelegten Änderungsvorschlag ab. - Abg. **Frank Henning** (SPD) bezeichnet den Vorstoß der CDU-Fraktion als inkonsequent. Während die CDU-Fraktion die Streichung der Stellplatzpflicht beim Wohnungsneubau ablehne, setze sie sich dafür ein, dass Kommunen bei Baumaßnahmen an kommunalen Gebäuden von der Verpflichtung, Stellplätze einzurichten, befreit würden. Er könne keinen Grund erkennen, aus dem private Baumaßnahmen und kommunale Baumaßnahmen in diesem Punkte unterschiedlich behandelt werden sollten, und lehne den Änderungsvorschlag der CDU-Fraktion daher ebenfalls ab. Entweder, so Abg. **Heiko Sachtleben** (GRÜNE), gelte die Stellplatzpflicht entweder für private Bauherren *und* Kommunen oder für keine der beiden. - Abg. **Christian Frölich** (CDU) entgegnet, viele Kommunen seien mit Baumaßnahmen an Grundschulen befasst, die saniert oder aufgrund der Erweiterung des Aufgabenspektrums um Ganztagsbetreuung um Mensen erweitert werden müssten. Hieraus ergäben sich Stellplatzverpflichtungen für Schulen, obwohl diese vor den Sanierungen bzw. Erweiterungen mit der Anzahl ihrer Stellplätze ausgekommen seien.

Vors. Abg. **Stefan Klein** (SPD) hält den Ausschuss für einverstanden damit, über diesen Änderungsvorschlag in der nächsten Sitzung abstimmen zu lassen.

Nr. 4: § 48 - Fahrradabstellanlagen

Der **Ausschuss** stimmt - bei Enthaltung der AfD-Fraktion - der Übernahme der Formulierungsvorschläge des GBD zu.

Nr. 5: § 62 - Sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen

Auf Anregung des GBD stellt der **Ausschuss** die Beratung dieser Änderung zurück.

Nr. 5/1: § 63 - Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Der **Ausschuss** stimmt - bei Enthaltung der AfD-Fraktion - der Übernahme des Formulierungsvorschlags des GBD zu **Absatz 1 Satz 2** zu.

Nr. 6: § 67 - Bauantrag

ORR'in **Dr. Wetz** (GBD) teilt ergänzend zu den schriftlichen Anmerkungen in der Vorlage 11 mit, die Umsetzung der in Absatz 4 genannten Richtlinie erfolge nicht in der von der Richtlinie verbindlich vorgegebenen Frist. Grundsätzlich ende die Umsetzungsfrist am 21. Mai 2025, also am Folgetag. Bis zu diesem Zeitpunkt sei der Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens absehbar nicht möglich. Außerdem seien die maßgeblichen Artikel 16, 16 b und 16 d der Richtlinie in der Fassung der RED-III-Richtlinie schon zum 1. Juli 2024 umzusetzen gewesen. Diese Frist sei also bereits verstrichen.

Abg. **Frank Henning** (SPD), Abg. **Christian Frölich** (CDU) und Abg. **Heiko Sachtleben** (GRÜNE) sprechen sich dafür aus, die Formulierungsvorschläge des GBD - einschließlich der in eckige Klammern gefassten Worte „wirkt darauf hin“ in Satz 5 des **Absatzes 4** zu übernehmen. - Abg. **Omid Najafi** (AfD) enthält sich hierzu.

Nr. 7: § 69 - Behandlung des Bauantrags

Der Ausschuss hat den GBD in seiner 70. Sitzung am 25. April 2025 gebeten, zu Nummer 9 des Antrages der Fraktion der CDU in [Drs. 19/6806](#) Stellung zu nehmen und gegebenenfalls einen entsprechenden Formulierungsvorschlag zu unterbreiten.

Abg. **Christian Frölich** (CDU) problematisiert unter Bezugnahme auf die im Entschließungsantrag seiner Fraktion vorgebrachten Bedenken das Regelungssystem „Genehmigungsfiktion/Rücknahmefiktion“ und verweist auf die in der Anhörung daran geäußerte Kritik. Er argumentiert, während die Genehmigungsfiktion in der Praxis nie eintrete, weil die unteren Baubehörden sie verhinderten, indem sie in den Fällen, in denen sie Genehmigungen nicht in der vorgegebenen Zeit erteilen könnten, von den Bauherren weitere Unterlagen nachforderten, um so einen neuen Fristlauf auszulösen, würden an die Bauherren oftmals Nachforderungen adressiert, die diese unmöglich innerhalb von drei Wochen beibringen könnten, mit der Folge, dass der Verfahrenslauf von vorn beginnen müsse, erläutert der Abgeordnete. Dies sei kontraproduktiv und führe zum Gegenteil von schnellem und günstigerem Bauen. Abg. Frölich appelliert an die Koalitionsfraktionen, sich angesichts des einheitlichen Meinungsbilds unter den Sachverständigen der fachlichen Praxis, die der Ausschuss angehört habe, der Forderung nach einer Änderung der Regelungen zur Genehmigungsfiktion und Rücknahmefiktion nicht weiter zu verschließen.

Abg. **Frank Henning** (SPD) erklärt, die Vertreter der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände hätten in der Anhörung überzeugend dargelegt, dass dieses Regelungssystem gegenseitiger Verpflichtungen der Verfahrensbeschleunigung diene. Einerseits hätten die kommunalen Baubehörden innerhalb einer Frist von drei Wochen eine Vorprüfung vorzunehmen, andererseits seien die Bauherren dann, wenn die Prüfung ergebe, dass Unterlagen nachgereicht werden müssten, verpflichtet, diese innerhalb einer „angemessenen“ Frist beizubringen. Durch das Wort „angemessen“ sei gewährleistet, dass Bauherren nicht überfordert würden. Dass Gutachten nicht innerhalb von 14 Tagen vorgelegt werden könnten, sondern hierfür den Bauherren gegebenenfalls eine mehrmonatige Frist eingeräumt werden müsse, erschließe sich wohl von selbst. Insofern sei die Befürchtung, dass die Rücknahmefiktion eintrete und Verfahren neu auf-

gerollt werden müssten, weil Bauherren mit dem Nachreichen von Unterlagen überfordert würden, unbegründet, weshalb er sich dafür ausspreche, den Änderungsvorschlag der Fraktion der CDU nicht zu übernehmen.

Abg. **Frank Henning** (SPD) und Abg. **Volker Sachtleben** (GRÜNE) lehnen namens der beiden Koalitionsfraktionen den auf Wunsch der Fraktion der CDU seitens des GBD erarbeiteten Änderungsvorschlag **0/a zu Absatz 2** ab. - Abg. **Christian Frölich** (CDU) stimmt ihm namens seiner Fraktion zu. - Abg. **Omid Najafi** (AfD) enthält sich.

Abg. **Christian Frölich** (CDU) fragt, ob die in der Anhörung geäußerte Kritik an „Gold-Plating“ berechtigt sei, ob also die Vorgaben der Richtlinie an einigen Stellen des Gesetzentwurfs nicht im Verhältnis von 1:1 in nationales Recht umgesetzt würden, sondern über das notwendige Maß hinaus verschärft würden, oder ob zusätzliche Vorschriften erlassen oder mögliche Ausnahmen nicht genutzt würden. - ORR'in **Dr. Wetz** (GBD) teilt zu **Absatz 2 a** mit, während Satz 1 Nr. 1 vorsehe, dass die Bauaufsichtsbehörde die Vollständigkeit des Bauantrags für eine Baumaßnahme, die den Bau, das Repowering oder den Betrieb von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie im Sinne des Artikels 16 Abs. 1 Satz 1 der Erneuerbare-Energien-Richtlinie betreffe, innerhalb von vier Wochen nach Eingang des Bauantrags bestätigen müsse, sehe die Erneuerbare-Energien-Richtlinie teilweise eine Frist von 30 Tagen und teilweise eine Frist von 45 Tagen vor.

Abg. **Christian Frölich** (CDU) fragt zu dem Änderungsvorschlag des GBD zu der Änderung in **Buchst. b) zu Absatz 6 Satz 3**, was unter „außergewöhnlichen Umständen, die die Fristverlängerung rechtfertigten“ und „wesentlich geänderten Bauvorlagen“ zu verstehen sei.

ORR'in **Dr. Wetz** (GBD) erläutert, nach der Rechtsprechung handele es sich dann um eine wesentliche Änderung, wenn die Änderung dazu führe, dass ein anderer Verfahrensgegenstand vorliege, ein sogenanntes „aliud“. Dieser Rechtsbegriff sei recht offen gehalten, belasse der Praxis somit genug Entscheidungsspielraum und könne klar konturiert werden.

„Außergewöhnliche Umstände“ seien der Erneuerbare-Energien-Richtlinie entlehnt, dort aber nicht näher definiert. Insofern werde es der Praxis überlassen sein, was unter „außergewöhnlichen Umständen“ zu verstehen sei.

Der **Ausschuss** stimmt den Formulierungsvorschlägen des GBD in **Buchst. a) zu Absatz 2 a** und zu **Buchst. b) zu Absatz 6** - bei Enthaltung der Fraktion der AfD - einvernehmlich zu.

Nr. 7/1: § 70 a Abs. 1 (Genehmigungsfiktion)

Der **Ausschuss** stimmt den Formulierungsvorschlägen des GBD einvernehmlich zu.

Nr. 10: § 86 - Übergangsvorschriften

Der **Ausschuss** stimmt dem neu angefügten **Absatz 9**, ergänzt um das Datum „18. März 2025“, einvernehmlich zu.

Nr. 11: Anhang (zu § 60 Abs. 1)

Der **Ausschuss** stimmt einvernehmlich der Streichung der „**Anmerkungen**“ zu.

Außerdem stimmt er - bei Enthaltung der Fraktion der AfD - den Formulierungsvorschlägen des GBD zu **Buchst. b)** betreffend die **Nr. 1** und zu **Buchst. c)** betreffend die **Nr. 2** (Solarenergieanlagen) - sowie den Formulierungsvorschlägen zu **Buchst. e)** betreffend die **Nr. 13** einschließlich der sich daraus ergebenden neuen Nummerierung der nachfolgenden Nummern einvernehmlich zu.

Abg. **Christian Frölich** (CDU) bemerkt, die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Niedersachsens habe in ihrer Stellungnahme sowie in der mündlichen Anhörung ihrer Verwunderung über diesen erneuten Vorstoß zur Errichtung von Windenergieanlagen verliehen, nachdem ein entsprechendes Ansinnen schon bei der ersten Novellierung nach reiflicher Überlegung und Abwägen des Für und Wider nicht weiterverfolgt worden sei. Die Arbeitsgemeinschaft warne eindringlich davor, das Aufstellen von Kleinwindanlagen mit einer Höhe von 10 m in Wohngebieten zu ermöglichen, und befürchte hohes Streitpotenzial in Bezug auf Lärmemissionen und Schattenwurf solcher Anlagen. Aus diesem Grunde werde seine Fraktion, so der Abgeordnete, die Änderung in **Buchst. b) Doppelbuchst. bb)** zu **Nr. 2.5** - Windenergieanlagen - ablehnen. - Von dem Abgeordneten um eine Stellungnahme gebeten, erklärt ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD), das öffentliche Baurecht sei stets einzuhalten, auch bei verfahrensfreien Baumaßnahmen. Verfahrensfreie Baumaßnahmen hätten den Effekt, dass in Konfliktfällen, in denen sich nach der Fertigstellung eines Baues herausstelle, dass das öffentliche Baurecht nicht eingehalten worden sei, im Nachhinein repressiv eingeschritten werden könne und ggf. auch müsse. Das Risiko sei also aufseiten des Bauherrn, der im schlimmsten Falle einen Bau zurückbauen müsse, aber auch aufseiten der Kommune, die nur deshalb in einem Konfliktfall entscheiden müsse, weil sie keine Möglichkeit gehabt habe, vor der Durchführung der Baumaßnahme über deren rechtliche Zulässigkeit zu entscheiden. Letztlich müsse politisch entschieden werden, ob dieses Risiko hingenommen werden solle.

Der **Ausschuss** stimmt der Änderung in Buchst. b) Doppelbuchst. bb) zu Nr. 2.5 mit den Stimmen der Fraktionen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen und gegen die Stimmen der Fraktionen von CDU und AfD zu.

Außerdem stimmt er einvernehmlich den Formulierungsvorschlägen zu Nr. 11 Buchst. e (Nr. 13) und Buchst. f (Nr. 14) zu.

Vorsatzbalkone bei energetischen Sanierungen

Abg. **Christian Frölich** (CDU) erinnert daran, dass unter dem Eindruck des Vorschlags der Energieagentur die Koalitionsfraktionen und das MW zugesagt hätten, zu prüfen, ob Vorsatzbalkone bei energetischen Sanierungen genehmigungsfrei gestellt werden könnten.

Abg. **Frank Henning** (SPD) teilt mit, dass die Koalitionsfraktionen nach intensiven Beratungen zu dem Ergebnis gelangt seien, den Vorschlag der Energieagentur nicht zu übernehmen.

MR'in **Frambourg** (MW) legt dar, ein Balkon, der durch eine aufgeständerte Stahlkonstruktion ersetzt werde, die mit dem Hauptgebäude verbunden sei, könne je nachdem, wo die Stahlkonstruktion angeschlossen werde, durch zusätzliche Windlasten Fragen der Standsicherheit auslösen. Beispiele hierfür seien die beiden als „Don Camillo und Peppone“ bekannten Hochhäuser in Wolfsburg. Weit ausladende Balkone, die im Zuge der Sanierung dieser beiden Hochhäuser

vor deren Fassade gesetzt worden seien, hätten zu extremen Windlasten geführt, die von der Hauptkonstruktion hätten getragen werden müssen. Wenn solche Balkone künftig verfahrensfrei gestellt würden, wäre die Entscheidung darüber, ob ein Entwurfsverfasser damit beauftragt werde, einen bautechnischen Standsicherheitsnachweis zu erstellen, dem Bauherrn überlassen. Nach Ansicht des MW aber sollte gerade bei Balkonen, die mit der Hauptkonstruktion verbunden seien, die Beiziehung eines Entwurfsverfassers, der den Anbau des Balkons beaufsichtige und den Standsicherheitsnachweis führe, verpflichtend vorgeschrieben sein.

Abg. **Christian Frölich** (CDU) entgegnet, Risiken, die aus dem Anbau von Balkonen an Hochhäusern resultierten, seien seines Erachtens kein passendes Argument gegen Verfahrensfreiheit. Er könne sich nicht vorstellen, dass Bauherren Hochhäuser mit Balkonen versähen, ohne zuvor einen Statiker damit beauftragt zu haben, die Standsicherheit der Konstruktion nachzuweisen. Er sei der Ansicht, dass weder Bauherren bereit seien, ein solches Risiko zu tragen, noch Politiker den Mut hätten, solche Vorhaben genehmigungsfrei zu stellen.

Er denke in diesem Zusammenhang vielmehr an die langen Straßenzüge dreigeschossiger Gebäude mit Balkonen, bei denen im Zuge der energetischen Sanierung die als Kragplatten ausgebauten Balkone abgeschnitten, mit einem Kran abgehoben und durch aufgeständerte Vorsatzbalkone gleicher Größe ersetzt würden. Den Standsicherheitsnachweis einer solchen Ständerkonstruktion lieferten die Hersteller solcher Ständerkonstruktionen. Die Entscheidung, solche Vorhaben verfahrensfrei zu stellen, wäre ein wichtiges Signal an Tausende Bauherren, dass die Politik energetisches Bauen wirklich erleichtern wolle.

Abg. **Omid Najafi** (AfD) fragt, ob eine probate Lösung darin bestehen könnte, die Verpflichtung zur Beiziehung eines Entwurfsverfassers bzw. Statikers von der Größe des Balkons abhängig zu machen.

Abg. **Volker Sachtleben** (GRÜNE) argumentiert, seine Fraktion lehne den Vorschlag der Energieagentur, zur Förderung energetischer Sanierung den Austausch von Balkonen genehmigungsfrei zu stellen, ab, und zwar aus folgenden Gründen: Der Gesetzentwurf solle so schnell wie möglich, und zwar im Juniplenium, verabschiedet werden, um der Bauwirtschaft schnellstmöglich einen belebenden Impuls zu geben. Der Gesetzentwurf solle Bauen günstiger, einfacher und schneller machen. Keines dieser drei Attribute erfülle ein Balkon, der im Übrigen ein Luxusgut sei.

Abg. **Colette Thiemann** (CDU) verweist darauf, dass bei der energetischen Sanierung Kältebrücken an der Außenfassade tunlichst vermieden werden sollten und insofern eine für die Bauherren praktikable und im Hinblick auf die Steigerung von Akzeptanz in energetische Sanierung einfache Lösung für den Austausch von Balkonplatten durch vorgebaute Ständerkonstruktionen gefunden werden müsse. Mit „unqualifizierten Aussagen im Sinne von ‚Balkone sind ein Luxusgut und können im Zuge der energetischen Sanierung weg‘“ werde nach ihrem Eindruck kein Bauherr ermutigt werden, seine Immobilie energetisch zu sanieren.

Abg. **Frank Henning** (SPD) regt an, im zweiten Beratungsdurchgang darüber zu entscheiden, ob Balkone, die im Zuge der energetischen Sanierung angebaut werden, verfahrensfrei gestellt werden sollten.

Abg. **Matthias Arends** (SPD) problematisiert, dass geändertes öffentliches Baurecht dazu führen könne, dass Mietvertragsbestandteile, beispielsweise die Nutzung eines Balkons, nicht mehr in

Anspruch genommen werden könnten, etwa weil dies durch öffentlich-rechtliche Vorgaben zu energetischer Sanierung nicht mehr möglich sei. - ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) entgegnet, dass in solchen Fällen eine zivilvertragsrechtliche Klärung herbeigeführt werden müsse, im Ergebnis beispielsweise in Form einer Mietminderung. Dies sei im vorliegenden Zusammenhang aber nicht von Belang und müsse daher nicht abschließend geklärt werden.

MR'in **Frambourg** (MW) regt an, nur solche Balkonvorbauten genehmigungsfrei zu stellen, die so groß seien wie die im Zuge der energetischen Sanierung abgebauten Exemplare. Im Übrigen könnte vorgeschrieben werden, dass für Hochhäuser stets ein Statiker bzw. Entwurfsverfasser zu beauftragen sei, meint sie.

Vors. Abg. **Stefan Klein** (SPD) empfiehlt den Fraktionen, zu diesem Sachverhalt bis zur nächsten Sitzung einen Formulierungsvorschlag zu unterbreiten, sodass darüber im zweiten Beratungsdurchgang befunden werden könne.

Unterschreiten des Grenzabstandes durch energetische Sanierung (Fassadendämmung)

Abg. **Christian Frölich** (CDU) erinnert daran, dass das MW zugesagt habe zu prüfen, ob in Anlehnung an die Regelungen der Musterbauordnung das Unterschreiten von Grenzabständen erlaubt werden könne, wenn sich dies wegen vorgebauter Fassadendämmung im Zuge energetischer Sanierung nicht vermeiden lasse.

MR'in **Frambourg** (MW) erläutert, das MW habe bei der Änderung vom 10. November 2021 aus Auslegungsgründen entschieden, in der entsprechenden Vorschrift anstelle des Begriffs „Vorbauten“, den die CDU-Fraktion seinerzeit favorisiert habe, die Formulierung „vor die Außenwand tretende Gebäudeteile“ zu verwenden. Einige vor die Außenwand tretende Gebäudeteile seien in dem Zuge exemplarisch benannt worden, etwa Eingangsüberdachungen und Terrassenüberdachungen. Entwurfsverfasser legten diese Vorschrift bevorzugt so aus, dass Vorsprünge des Hauptgebäudes, zum Beispiel eines erkerähnlichen gestalteten Wohnraumes, einen Vorbau darstellten und diese somit bei Unterschreitung des Grenzabstandes eine Vergünstigung erführen.

Nach ihrem Eindruck, so Frau Frambourg, meine der Abg. Frölich aber nicht die Unterschreitung von Grenzabständen durch vorgebaute Räume, sondern die Unterschreitung von Grenzabständen infolge Veränderungen aufgrund energetischer Sanierung, etwa durch vorgesetzte Fassadendämmung. Problematisch sei dies bei Gebäuden, bei denen ein Grenzabstand von 2,50 m zugelassen worden sei, also bei Gebäuden, die schon heute den Grenzabstand unterschritten. Diese Gebäude genössen Bestandsschutz, weil sie auf einer alten Rechtsgrundlage genehmigt worden seien. Wenn diese Gebäude jetzt aber im Zuge einer energetischen Sanierung mit einer Dämmung versehen würden, verringere sich der Grenzabstand weiter, mit der Folge von Risiken für den Brandschutz. Nach § 8 DVO-NBauO müsse der Bauherr eines Gebäudes, das den Grenzabstand von 2,50 m unterschreite, eine Brandwand einziehen, die keine Öffnung haben dürfe. Weil Dämmmaterial bekanntlich sehr schnell brenne, befürworte das MW nicht, dass durch Aufbringen einer Fassadendämmung der Grenzabstand in diesen Fällen noch weiter unterschritten werden dürfe.

MR **Viebranz** (MW) fügt hinzu, die Anforderungen, die an eine Brandwand zu legen seien, seien von der Gebäudeklasse abhängig. Für Gebäude der Gebäudeklasse 1 bis 3 seien normal beschaffene Wände ausreichend, wobei die oberflächliche Verkleidung solcher Wände allerdings das Erfordernis „nicht brennbar“ erfüllen müsse. In jedem Falle aber müsse die Gebäudeabschlusswand die Anforderungen des Brandschutzes erfüllen.

Abg. **Christian Frölich** (CDU) erklärt, das würde bedeuten, dass ein vorgebauter erkerähnlicher Wohnraum nicht energetisch saniert werden dürfte - wohlwissend, dass ein solcher Gebäudeteil mit nicht brennbarem Dämmmaterial, etwa Steinwolle, verkleidet werden könnte, um auch ohne Verwendung des bekanntermaßen leicht brennbaren Polystyrols den Brandschutz sicherzustellen, so wie es im Übrigen bei Mehrfamilienhäusern schon heute gang und gäbe sei. Durch eine Formulierung, die den Bauherren verpflichten würde, in Fällen, in denen Grenzabstände unterschritten würden, schwer entflammbares Dämmmaterial zu verwenden, würde Eigentümern die Möglichkeit eröffnet, auch solche Gebäudeteile energetisch zu sanieren.

Artikel 2/1 - Änderung der Bautechnischen Prüfungsverordnung

Der Formulierungsvorschlag des GBD hierzu gilt einem Änderungsvorschlag der Fraktion der CDU. - ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) trägt die Anmerkung des GBD vor und rät im Ergebnis aus rechtssystematischen Gründen von einer Änderung ab.

Abg. **Christian Frölich** (CDU) wirbt für den Änderungsvorschlag seiner Fraktion. Abgesehen von der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Niedersachsens hätten ihm in der mündlichen Anhörung alle Vertreter der Praxis zugestimmt. Das informelle Vorschlagsmodell der Benennung von Prüfstatikern durch den Bauherren funktioniere nun einmal nicht in allen Fällen. Wenn die beiden Prüfstatiker, die nach dem Willen seiner Fraktion der Bauherr verbindlich benennen können solle, die Beauftragung ablehnten, könne die Baubehörde immer noch ihren eigenen Prüfstatiker mit den Arbeiten beauftragen. Ein Prüfstatiker, der ausschließlich Stahlbauten berechne, werde Schwierigkeiten damit haben, die Statik einer Holzkonstruktion zu prüfen, und werde dementsprechend für die Ausführung Maximalstandards fordern, um auf der sicheren Seite zu sein. Ein Prüfstatiker dagegen, der im Holzbau erfahren sei, werde hier ganz andere - bessere, kundenorientiertere und dennoch baurechtlich zulässige - Ergebnisse liefern. Das Vorschlagsmodell seiner Fraktion eröffne die Möglichkeit, Baukosten und Bauzeit zu sparen. Es gelte, diese „low hanging fruits“ zu ernten. Dass sich dieses Vorschlagsmodell seiner Fraktion regeln lasse, zeige der Formulierungsvorschlag des GBD.

Abg. **Frank Henning** (SPD) regt an, hierüber noch einmal fraktionsintern zu beraten.

Der **Ausschuss** schließt an dieser Stelle den ersten Beratungsdurchgang ab und bittet die Ausschüsse für Rechts- und Verfassungsfragen, für Inneres und Sport sowie für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, die Mitberatung durchzuführen.

N i e d e r s c h r i f t
über die 57. - öffentliche - Sitzung
des Ausschusses für Ernährung, Landwirtschaft
und Verbraucherschutz
am 11. Juni 2025
Hannover, Landtagsgebäude

Tagesordnung:

Seite:

1. **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes**
Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/6816](#)
dazu gemäß § 31 Abs. 1 Satz 2 GO LT:
Weiterentwicklung der Niedersächsischen Bauordnung und des Bundesrechts zur Förderung nachhaltigen Bauens und moderner Standards
Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/6818](#)
dazu: Eingabe 00941/06/19
Vorlage 12 des Gesetzgebungs- und Beratungsdienstes
Mitberatung 5
2. a) **Energiewende beschleunigen und Flächenbedarf verringern: Agri-Photovoltaik in Niedersachsen fördern!**
Antrag der Fraktion der CDU - [Drs. 19/1233](#)

b) Agri-Photovoltaik in Niedersachsen voranbringen - Chancen für die Landwirtschaft nutzen!

Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen -
[Drs. 19/6542](#)

Fortsetzung der Beratung 7

Beschluss 8

3. a) Entbürokratisierung der Landwirtschaft: Regelungen vereinfachen, praxisnäher ausgestalten und technisch besser unterstützen

Antrag der Fraktion der CDU - [Drs. 19/3984](#)

b) Bürokratieabbau in der Landwirtschaft weiter vorantreiben

Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen -
[Drs. 19/6901](#)

Fortsetzung der Beratung 10

Beschluss 12

4. Gemeinschaftsverpflegung in Kitas, Schulen, Senioreneinrichtungen und Kantinen stärken - DGE-Standards verbindlich umsetzen

Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/5661](#)

Fortsetzung der Beratung 14

Beschluss 16

5. Für Artenschutz und Biodiversität: Einführung eines „Bodenbrüterbonus“ zur Intensivierung des Prädatorenmanagements

Antrag der Fraktion der AfD - [Drs. 19/7190](#)

Beratung 17

Verfahrensfragen 17

6. Vielfalt säen, Sorten sichern - regionale Saatgutzucht stärken

Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/7198](#)

Beginn der Beratung 18

Verfahrensfragen 18

7. Antrag auf Unterrichtung durch die Landesregierung zu den Empfehlungen der „Zukunftskommission Fischerei (ZKF)“ 19

8. Terminangelegenheiten 20

Anwesend:

Ausschussmitglieder:

1. Abg. Jörn Domeier (SPD), stellv. Vorsitzender
2. Abg. Tim Julian Wook (i. V. d. Abg. Thore Güldner) (SPD)
3. Abg. Karin Logemann (SPD)
4. Abg. Sebastian Penno (SPD)
5. Abg. Karola Margraf (i. V. d. Abg. Alexander Saade) (SPD)
6. Abg. Christoph Willeke (SPD)
7. Abg. Uwe Dorendorf (CDU)
8. Abg. Katharina Jensen (CDU)
9. Abg. Dr. Marco Mohrmann (CDU)
10. Abg. Hartmut Moorkamp (CDU)
11. Abg. Pascal Leddin (GRÜNE)
12. Abg. Christian Schroeder (GRÜNE)
13. Abg. Alfred Dannenberg (AfD)

Vom Gesetzgebungs- und Beratungsdienst:

Parlamentsrat Dr. Oppenborn-Reccius (Mitglied).

Von der Landtagsverwaltung:

Frau Stürzebecher.

Niederschrift:

Regierungsdirektor Heuer, Stenografischer Dienst.

Sitzungsdauer: 13:30 Uhr bis 14:23 Uhr.

Tagesordnungspunkt 1:

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/6816](#)

erste Beratung: 62. Plenarsitzung am 26.03.2025

federführend: AfWVBuD;

mitberatend: AfRuV, AfELuV

dazu gemäß § 31 Abs. 1 Satz 2 GO LT:

Weiterentwicklung der Niedersächsischen Bauordnung und des Bundesrechts zur Förderung nachhaltigen Bauens und moderner Standards

Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/6818](#)

dazu: Eingabe 00941/06/19

Vorlage 12 des Gesetzgebungs- und Beratungsdienstes

Mitberatung

Beratungsgrundlage: Vorlage 12 des Gesetzgebungs- und Beratungsdienstes mit dem vorläufigen Ergebnis der Beratungen des Gesetzentwurfs durch den federführenden Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung

Eine Aussprache zu dem Gesetzentwurf ergibt sich nicht.

Der **Ausschuss** schließt sich dem Ergebnis der bisherigen Beratungen des Gesetzentwurfs durch den federführenden Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung, wie es sich aus der Vorlage 12 des Gesetzgebungs- und Beratungsdienstes ergibt, an.

Zustimmung: SPD, GRÜNE

Ablehnung: CDU

Enthaltung: AfD

Abg. **Karin Logemann** (SPD) merkt an, der Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen in der Drucksache 19/6818 enthalte konkrete Punkte, die sich auf landwirtschaftliche Betriebe bezögen. In Gesprächen mit Betreiberinnen und Betreibern von Bauernhof-tourismus, aber auch mit dem Landvolk und anderen hätten die Koalitionsfraktionen immer wieder Hinweise darauf erhalten, wo das Bauordnungsrecht landesseitig geändert werden könne. Allerdings sei das Land nicht in allen Punkten zuständig, sondern müsse sich, wenn Veränderungen angestrebt würden, hierzu an den Bund wenden.

Der Antrag der Koalitionsfraktionen sei gut gelungen, und von daher spreche nichts dagegen, eine positive Stellungnahme zu diesem Antrag abzugeben.

Abg. **Pascal Leddin** (GRÜNE) schließt sich dem an. Er hebt im Übrigen hervor, dass ein in Bezug auf den ländlichen Raum wichtiger Aspekt das Thema Stallbrände sei. Hierzu hätten auch bereits Gespräche mit dem Landesfeuerwehrverband stattgefunden. Aus seiner Sicht sei es im Interesse aller, dass dieses Thema auch von der Landespolitik behandelt werde.

Abg. **Dr. Marco Mohrmann** (CDU) betont, auch aus der Sicht der CDU-Fraktion enthalte der Antrag der Koalitionsfraktionen einige Punkte, die positiv zu bewerten seien. Allerdings habe die CDU-Fraktion im Zusammenhang mit dem von dem Vertreter der Fraktion der Grünen angesprochenen Aspekt des Brandschutzes ein wenig die Sorge, dass sich dahinter Verhinderungs- oder Vermeidungsstrategien verbergen könnten, was die Erweiterung von Stallbauten bzw. den Stallbau generell betreffe. Da der CDU-Fraktion hierzu bislang keine sozusagen entlastenden Informationen vorlägen, müsse sie den Antrag der Koalitionsfraktionen in der Drucksache 19/6818 insgesamt ablehnen.

Abg. **Alfred Dannenberg** (AfD) weist darauf hin, dass aus der Sicht seiner Fraktion bezüglich des Antrages der Koalitionsfraktionen in der Drucksache 19/6818 die Bitte, die Einführung eines Abrisskatasters in der Niedersächsischen Bauordnung zu prüfen, negativ hervorzuheben sei. Die Fraktion der AfD habe in diesem Zusammenhang Sorge, dass weiterer bürokratischer Aufwand entstehe.

Die Bitte unter Nr. 4 des Antrages, zeitnah einen Runderlass zur Verbesserung des Brandschutzes bei Stallgebäuden für die Nutztierhaltung auf den Weg zu bringen, beurteile sie hingegen als positiv.

In der Gesamtbewertung würde er sich, so der Abgeordnete, zu dem Antrag der Koalitionsfraktionen der Stimme enthalten.

Eine weitere Aussprache ergibt sich nicht. - Der **Ausschuss** bittet darum, dem federführenden Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung einen Auszug aus der Niederschrift zu diesem Tagesordnungspunkt zuzuleiten.

N i e d e r s c h r i f t

über die 73. - öffentliche - Sitzung

des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen

und Digitalisierung

am 13. Juni 2025

Hannover, Landtagsgebäude

Tagesordnung:

Seite:

1. a) **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes**

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/6816](#)

dazu gemäß § 31 Abs. 1 Satz 2 GO LT:

Weiterentwicklung der Niedersächsischen Bauordnung und des Bundesrechts zur Förderung nachhaltigen Bauens und moderner Standards

Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/6818](#)

dazu: Eingab 00941/06/19

b) **Bauen muss einfacher, schneller und günstiger werden - Novellierungsprozess der NBauO, der BauPrüfVO sowie der DVO-NBauO zielorientiert jetzt fortsetzen**

Antrag der Fraktion der CDU - [Drs. 19/6806](#)

Fortsetzung der Beratung 6

Beschluss 12

2. **Vorstellung des neuen Ministers für Wirtschaft, Verkehr und Bauen Herrn Grant Hendrik Tonne**

Vortrag 14

Aussprache 21

3. Touristische Projekte fördern - Fördersätze vereinheitlichenAntrag der Fraktion der AfD - [Drs. 19/4354](#)*Beratung* 33*Beschluss* 33**4. Tourismusdestinationen in Niedersachsen unterstützen und konkurrenzfähig im Ländervergleich aufstellen**Antrag der Fraktion der AfD - [Drs. 19/5642](#)*Beratung* 34*Beschluss* 34**5. Verlässlichkeit statt Unsicherheit - Infrastruktur darf nicht am Koalitionsstreit scheitern**Antrag der Fraktion der CDU - [Drs. 19/7195](#)*Verfahrensfragen* 35**6. Startups und Gründungskultur in Niedersachsen stärken, verankern und Innovationen fördern**Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/7196](#)*Verfahrensfragen* 36**7. Niedersachsen tritt in die Pedale: Fahrradland Nummer 1 weiter stärken!**Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/6820](#)*Fortsetzung der Beratung* 37*Beschluss* 37**8. Agenda 2030 - neuer Aufbruch für Deutschland und Niedersachsen - Wohlstand erhalten, neues Wachstum schaffen!**Antrag der Fraktion der CDU - [Drs. 19/6279](#)*Fortsetzung der Beratung* 38*Beschluss* 38**9. Vorreiterrolle für Niedersachsen: Jetzt Grundlagen für „autonome Zukunftsprojekte“ legen!**Antrag der Fraktion der CDU - [Drs. 19/5194](#)*abgesetzt* 39

10. De-Industrialisierung stoppen - Wettbewerbsfähigkeit erhalten und ausbauenAntrag der Fraktion der CDU - [Drs. 19/5309](#)*Fortsetzung der Beratung* 40**11. Aktenvorlage gemäß Artikel 24 Abs. 2 der Niedersächsischen Verfassung: Beschluss des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung vom 27. August 2024 auf Aktenvorlage zum Vergabeverfahren der metronom Eisenbahngesellschaft mbH auf dem „Hansenetz“***Beschluss gemäß § 95 a GO LT über die Vertraulichkeit der mit Schreiben des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung vom 7. Mai 2025 (Teil 2 der 1. Tranche) im Rahmen des Aktenvorlagebegehrens vorgelegten und in Teilen als vertraulich zu behandelnden Unterlagen* 41**12. Antrag auf Unterrichtung durch die Landesregierung zur Zukunft der Meyer-Werft - Restrukturierung, neue Geschäftsfelder und Rolle des Landes***Beschluss* 42

Anwesend:

Ausschussmitglieder:

1. Abg. Stefan Klein (SPD), Vorsitzender
2. 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. 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)

Von der Landesregierung:

Minister Tonne (MW).

Vom Gesetzgebungs- und Beratungsdienst:

Parlamentsrat Dr. Oppenborn-Reccius (Mitglied),
Oberregierungsrätin Dr. Wetz.

Von der Landtagsverwaltung:

Beschäftigte Kahlert-Kirstein.

Niederschrift:

Regierungsdirektor Dr. Bäse, Stenografischer Dienst.

Sitzungsdauer: 10:02 Uhr bis 12:04 Uhr.

Tagesordnungspunkt 1:

a) **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes**

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/6816](#)

dazu gemäß § 31 Abs. 1 Satz 2 GO LT:

Weiterentwicklung der Niedersächsischen Bauordnung und des Bundesrechts zur Förderung nachhaltigen Bauens und moderner Standards

Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/6818](#)

dazu: Eingabe 00941/06/19

b) **Bauen muss einfacher, schneller und günstiger werden - Novellierungsprozess der NBauO, der BauPrüfVO sowie der DVO-NBauO zielorientiert jetzt fortsetzen**

Antrag der Fraktion der CDU - [Drs. 19/6806](#)

Zu a) erste Beratung: 62. Plenarssitzung am 26.03.2025

federführend: AfWVBuD;

mitberatend: AfRuV, AfELuV

Zuletzt beraten: 72. Sitzung am 20.05.2025 (erster Beratungsdurchgang)

Zu b) erste Beratung: 63. Plenarsitzung am 27.03.2025

federführend: AfWVBuD;

mitberatend: AfRuV; AfluS

Zuletzt beraten: 72. Sitzung am 20.05.2025

Fortsetzung der Beratung - zweiter Beratungsdurchgang*Beratungsgrundlage:*

- *Vorlage 11 mit Anmerkungen und Formulierungsvorschlägen des GBD zum ersten Beratungsdurchgang*
- *Vorlage 12 mit den Ergebnissen des ersten Beratungsdurchgangs und weiteren Anmerkungen und Formulierungsvorschlägen des GBD*

ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) berichtet, der Landwirtschaftsausschuss habe in seiner 57. Sitzung am 11. Juni 2025 die Mitberatung zum Gesetzentwurf und zum Antrag unter a) durchgeführt und mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktion der CDU bei Stimmenthaltung der Fraktion der AfD die Annahme des Gesetzentwurfs mit Änderungen und die Annahme des Antrags empfohlen. Der Innenausschuss habe seine Mitberatung des Antrags unter b) in seiner 78. Sitzung am 12. Juni 2025 durchgeführt und empfehle bei gleichem Abstimmungsverhalten die Ablehnung dieses Antrags.

Sodann trägt der Vertreter des GBD die Anmerkungen und Formulierungsvorschläge des GBD im Sinne der **Vorlage 12** 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: § 1 - Geltungsbereich

ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) gibt einen Überblick über die aus der Sicht des GBD zu Buchstabe c) (§ 1 Abs. 2 Nr. 5) bestehenden rechtlichen Probleme im Grenzbereich zwischen „schiffsrechtlichen“ und bauordnungsrechtlichen Regelungen, was „Schiffe, die als solche zugelassen sind und ortsfest benutzt werden“, angehe. Hierzu führt er entsprechend den Darlegungen auf den Seiten 2 bis 6 der Vorlage 12 aus und fasst zusammen, wenn eine schwimmende Anlage - allgemeinsprachlich ein „Schiff“ - zum Beispiel aufgrund besonderer technischer Gegebenheiten nicht (mehr) „als Schiff zugelassen“ sei, komme die Regelung unter Nr. 5 nicht zum Tragen. Dies führe dazu, dass dann wieder im Einzelfall geprüft werden müsse, ob die NBauO anzuwenden sei oder nicht.

Abg. **Frank Henning** (SPD) erklärt, die Koalitionsfraktionen seien nach weiteren Beratungen zu der Auffassung gelangt, dass an der Regelung in Artikel 1 Nr. 1 Buchst. c des Gesetzentwurfs (§ 1 Abs. 2 Nr. 5) trotz der dargestellten rechtlichen Bedenken festgehalten werden sollte; denn „Schiffe, die als solche zugelassen sind und ortsfest benutzt werden“, sollten nicht unter die NBauO fallen.

Auf Nachfrage von Abg. **Christian Frölich** (CDU) sagt MR'in **Frambourg** (MW), aus der Sicht ihres Hauses sei den umfangreichen Ausführungen des GBD nichts hinzuzufügen. In einigen anderen Ländern bestünden zu schwimmenden Wohneinheiten andere als die hier vorgesehenen Regelungen. Allerdings habe die Landesregierung keine Bedenken gegen die im Gesetzentwurf vorgeschlagene Regelung, dass die NBauO nicht für Schiffe - jederzeit fahrbereite Einheiten, zum Beispiel Gastro- oder Hotelschiffe - gelte. Diese Entscheidung obliege dem Landtag.

Der **Ausschuss** spricht sich einstimmig dafür aus, die Regelung, die im Gesetzentwurf als neue Nr. 5 des § 1 Abs. 2 vorgesehen ist, unverändert in die Beschlussempfehlung zu übernehmen.

Nr. 2: § 2 - Begriffe

ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) stellt den Formulierungsvorschlag des GBD zu § 2 Abs. 7 Satz 4 (Seite 7 oben) für die in der 72. Sitzung diskutierte Größenbegrenzung des Ausbaus von Dachböden durch den Einbau von Gauben vor. Demnach dürfe der bisherige Spitzboden nach dem Ausbau eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr auf einer Fläche aufweisen, die maximal zwei Dritteln der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses entspreche, um unter die neue Regelung zu fallen.

Abg. **Frank Henning** (SPD) begrüßt den Formulierungsvorschlag und unterstreicht, damit würden Bedenken der kommunalen Spitzenverbände - Ausbau von Dachböden durch übergroße Gauben, wodurch im Ergebnis städtebauliche Planungen unterlaufen würden - und auch ein Vorschlag der CDU-Fraktion aufgegriffen. Die SPD-Fraktion gehe davon aus, dass durch die Anwendung dieser Regelung tatsächlich zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden könne, weil der Flächengrenzwert „zwei Drittel“ so bemessen sei, dass ein Dachbodenausbau in der Praxis in vielen Fällen realisierungswürdig werde.

Abg. **Christian Frölich** (CDU) gibt zu bedenken, die Regelung könnte ins Leere laufen, wie Überlegungen im Nachgang zur 72. Sitzung ergeben hätten. In den allermeisten Fällen weise ein Dach- oder Spitzboden unter einem Satteldach - hier als „Hohlraum zwischen der obersten Decke und der Dachhaut“ bezeichnet - ohnehin eine Fläche auf, die kleiner als zwei Drittel der Fläche des obersten Geschosses sei. Die flächenbezogene Einschränkung sei also nicht geeignet, um den Einbau von Dachgauben über fast die gesamte Trauflänge zu verhindern - aber genau darum sei es den kommunalen Spitzenverbänden gegangen.

ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) bezieht sich auf die Diskussion in der 72. Sitzung. Dabei rekapituliert er, habe man sich im Grundsatz auf eine flächenmäßige Begrenzung verständigt, die der bisherigen Größenbegrenzung für Vollgeschosse in einem obersten Geschoss entspreche. Ob mit der vorliegenden Regelung das beabsichtigte Ziel erreicht werde, sei durch den Ausschuss zu beurteilen. Je nach Gestaltung des Dachs wären mit der nun vorgeschlagenen Regelung aber wohl tatsächlich auch große, das Erscheinungsbild des Gebäudes deutlich ändernde Gauben zulässig.

Sicherlich könne das diskutierte Ziel grundsätzlich auch anders als durch eine flächenmäßige Begrenzung erreicht werden. Diese Entscheidung sei rechtspolitisch zu treffen.

Abg. **Christian Frölich** (CDU) bestätigt, dass die Diskussion in der 72. Sitzung in die beschriebene Richtung gelaufen sei. Erst durch das weitere Durchdenken sei klar geworden, dass die Zwei-Drittel-Regelung dem Anliegen der kommunalen Spitzenverbände doch nicht gerecht werde und in ihrer begrenzenden Wirkung wohl weitgehend erfolglos wäre.

Eine begrenzende Regelung sollte nach seinem Dafürhalten am Verhältnis von Gauben- zur Trauflänge ansetzen, zum Beispiel: „Die Gaubenlänge darf nicht mehr als 50 % der Trauflänge je Gebäudeseite ausmachen.“

Abg. **Dr. Dörte Liebetruh** (SPD) verweist auf den Beratungsgang, der zu der Zwei-Drittel-Regelung geführt habe. Im Zusammenhang mit dieser Regelung sei in ihrer Fraktion die Sorge aufkommen, eine Begrenzung könnte so restriktiv gestaltet werden, sodass letztlich kaum neuer Wohnraum durch Dachbodenausbau geschaffen werde. - Abg. **Frank Henning** (SPD) unterstreicht dies. - Auch sei zu vermeiden, fährt Abg. **Dr. Dörte Liebetruh** (SPD) fort, dass sich durch einen Dachbodenausbau die Zahl der Vollgeschosse im bauplanungsrechtlichen Sinne verändere. Hierzu habe der GBD per E-Mail (**Anlage 1**) eine gut nachvollziehbare Begründung nachgereicht.

Für das weitere Vorgehen empfehle sich, meinen **beide Vertreter der SPD-Fraktion**, die diskutierte und jetzt vorliegende Formulierung zu Satz 4 anzunehmen, zumal kein konkreter Alternativvorschlag als Beratungs- und Beschlussgrundlage vorliege.

Abg. **Christian Frölich** (CDU) räumt ein, dass sein soeben skizzierter Vorschlag - auch wenn er wohl besser geeignet wäre, das von den Kommunen formulierte politische Ziel der Sicherung der städtebaulichen Planungshoheit zu erreichen, als der vorliegende - nun schwierig zu bewerten und zu diskutieren sei.

Abg. **Frank Henning** (SPD) entgegnet, es bestehe auch das Ziel, Wohnraum zu schaffen. Die vorliegende Regelung in Vorlage 12 scheine geeignet, um den Dachbodenausbau anzureizen. Er begrüße die neue Formulierung, da mit ihr die ursprüngliche Befürchtung einer zu restriktiven Regelung ausgeräumt würde.

Abg. **Christian Frölich** (CDU) sagt, leider stehe ihm noch keine entsprechende, im Detail gut durchdachte Formulierung zur Verfügung, auf deren Grundlage nun weiterdiskutiert werden könnte. Er kündigt an, seine Fraktion werde zu diesem Teil des Gesetzentwurfs einen Änderungsantrag zur abschließenden Beratung im Plenum vorlegen.

Der **Ausschuss** billigt bei Stimmenthaltung der Fraktionen der CDU und der AfD den Formulierungsvorschlag des GBD zu § 2 Abs. 7 Satz 4.

Nr. 3: § 47 - Notwendige Einstellplätze

ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) stellt den Formulierungsvorschlag des GBD zum Antrag der CDU-Fraktion auf Seite 8 unten vor und verweist auf dessen Unvollständigkeit; nähere Informationen zum rechtlich Gewünschten habe die CDU-Fraktion nicht übermittelt. Dieser, erläutert er, habe zum Ziel, auf eine Ausweisung zusätzlicher Einstellplätze bei genehmigungspflichtigen Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen an kommunalen Gebäuden verzichten zu können.

Abg. **Frank Henning** (SPD) spricht sich für die Annahme des Formulierungsvorschlags des GBD zu § 47 Abs. 1 Satz 3 auf Seite 8 oben aus. Damit werde das Ziel verfolgt, dass es durch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums nicht zu der Pflicht komme, zusätzliche Einstellplätze zu realisieren.

Anhand der von der CDU-Fraktion gewünschten Regelung werde eine uneinheitliche Haltung deutlich. Einerseits wende sie sich gegen die intendierte Regelung, für zusätzliche Wohnungen auf die Schaffung zusätzlicher Einstellplätze verzichten zu können. Andererseits wolle die CDU-Fraktion die Option schaffen, im Zusammenhang mit neuen oder erweiterten kommunalen Gebäuden auf die Schaffung von Stellplätzen zu verzichten. Die Koalitionsfraktionen legten aber auf Gleichbehandlung wert, weshalb sie den Vorschlag der CDU-Fraktion auf Seite 8 unten ablehnten.

Abg. **Christian Frölich** (CDU) erinnert an die Diskussion zu dieser Regelung in der 72. Sitzung. Dabei sei deutlich geworden, dass sich die Koalitionsfraktionen dem Ansinnen der CDU-Fraktion nicht anschließen wollten. Damit strebe sie an, Kommunen bei den eigenen Bauvorhaben - zum Beispiel Turnhallen, Kindergärten und Grundschulen - zu entlasten; denn bei entsprechenden Bauvorhaben könne es dazu kommen, dass die untere Bauaufsichtsbehörde die Schaffung zusätzlicher Einstellplätze fordere. An dieser Stelle gebe es also keinen Sachzusammenhang mit Einstellplätzen im Wohnungsbau.

Es sei bedauerlich, dass sich die Koalitionsfraktionen diesem Ansatz zur Entlastung der Kommunen nicht anschließen. Von daher sei die Optimierung dieser Regelung durch die CDU-Fraktion zusammen mit dem GBD nicht weiter verfolgt worden.

MR'in **Frambourg** (MW) erläutert, mit § 47 NBauO - die Regelung zu notwendigen Einstellplätzen - werde bereits in der geltenden Fassung geregelt, dass für neue Wohneinheiten unter den beschriebenen Bedingungen keine zusätzlichen Einstellplätze errichtet werden müssten. Diese Regelung sei im Kontext mit § 84 - Örtliche Bauvorschriften - zu sehen. Diese Regelung gestatte es den Gemeinden in Absatz 1 Nr. 2, örtliche Vorschriften zur Anzahl der *notwendigen* Einstellplätze zu treffen. Da Einstellplätze für neue Wohnungen aber gemäß § 47 nicht mehr notwendig seien, könnten Gemeinden für diese keine örtlichen Vorschriften mehr treffen. Für alle anderen Vorhaben könnten die Gemeinden aber von ihrem Satzungsrecht Gebrauch machen und entsprechende Regelungen treffen, sodass die Einstellplatzpflicht ganz oder teilweise entfalle.

Abg. **Christian Frölich** (CDU) berichtet, der Regelungsansatz seiner Fraktion gehe auf entsprechende Bitten von Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern zurück. Angesichts dieser Rechtslage handele es sich dabei offenbar um ein Informationsdefizit.

Der **Ausschuss** billigt bei Stimmenthaltung der Fraktion der AfD den Formulierungsvorschlag des GBD zu § 47 Abs. 1 Satz 3.

Nr. 4: § 48 - Fahrradabstellanlagen

Abg. **Frank Henning** (SPD) verweist auf ein ihm vorliegendes Schreiben des ADFC und fragt, warum die Regelung unter a) (§ 48 Abs. 1 neuer Satz 2) nur für Gebäude gelten solle, die nach dem 1. Mai 2026 errichtet oder erheblich renoviert worden seien.

ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) erläutert, dass dieses Datum der Frist für die Umsetzung der betreffenden EU-Richtlinie entspreche. Ferner führt er im Sinne der **Vorlage 11** (Seiten 16 bis 18) aus, dass dieser Aspekt der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bereits durch die bestehende Regelung in § 48 Abs. 1 Satz 1 umgesetzt werde, sodass, wie in der 72. Sitzung beschlossen, auf die Änderungsbefehle unter den Buchstaben a) bis c) verzichtet werden könne. Damit erübrige sich auch die Nennung jenes Datums, die sich durch die Bezugnahme auf die EU-Richtlinie ergebe.

Nach Nr. 4: § 60 - Verfahrensfreie Baumaßnahmen, Abbruchanzeige - hier: Anlage zu Absatz 1

ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) trägt entsprechend der Darlegungen in der **Vorlage 12** (Seiten 10 bis 13) zu dem außerhalb des Gesetzgebungsvorhabens von der Klimaschutzagentur der Region Hannover und dem Kompetenzzentrum Serielles Sanieren der Deutschen Energie-Agentur unterbreiteten Regelungsvorschlag zur Verfahrensfreiheit der Errichtung von Balkons im Zuge energetischer Gebäudesanierungen vor. Entsprechende Regelungen bestünden in Nordrhein-Westfalen und in Hessen, erläutert er, und stellt sodann den vom Ausschuss in seiner 72. Sitzung erbetenen, vom MW - ungeachtet seiner grundsätzlichen Ablehnung einer solchen Regelung - hilfsweise unterbreiteten Formulierungsvorschlag für eine Regelung in einer neuen

Nr. 1.9 des Anhangs (zu § 60 Abs. 1) vor, mit der derartige Balkonersatzbauten unter der Vorgabe einer Größenbegrenzung verfahrensfrei gestellt werden könnten (Seite 11). Daraus ergebe sich die Verfahrensfreiheit, aber selbstverständlich nicht, dass die Balkonersatzbauten inhaltlich von den baurechtlichen Anforderungen freigestellt würden.

Dieser Regelungsentwurf sehe aber - im Unterschied zu den Regelungen der beiden anderen Bundesländer - nicht die Mitwirkung von Personen, die zum Nachweis der Standsicherheit berechtigt seien, vor. Sofern auch eine solche Regelung getroffen werden solle, wäre der Regelungsentwurf zum Beispiel in der auf Seite 12 wiedergegebenen Weise zu ergänzen, wobei zu klären sei, ob der Unbedenklichkeitsnachweis nur gegenüber der Bauherrin oder dem Bauherrn oder auch gegenüber der Bauaufsichtsbehörde abzugeben sein solle. Anschließend geht der Vertreter des GBD im Sinne der Ausführungen auf den Seiten 12 und 13 näher auf diesen Formulierungsvorschlag ein und weist abschließend darauf hin, dass sich das MW wegen des sich aus einer solchen Regelung ergebenden zusätzlichen kommunalen Verwaltungsaufwands gegen eine Nachweispflicht gegenüber der Bauaufsichtsbehörde ausspreche. Eine Nachweispflicht nur gegenüber der Bauherrin oder dem Bauherrn wäre aus Sicht des MW zudem in der NBauO systemfremd und sei auch mit dem Risiko erheblicher Rechtsunsicherheiten verbunden.

Abg. **Frank Henning** (SPD) plädiert im Sinne des Regelungsvorschlags auf Seite 11 für die Einführung der Verfahrensfreiheit für Balkonersatzbauten, sofern die Bruttogröße der neuen Balkons nicht die der alten überschreite. Darüber hinausgehende Verfahren, wie sie die Formulierung auf Seite 12 vorsähen, lehnten die Koalitionsfraktionen jedoch ab.

Abg. **Christian Frölich** (CDU) berichtet von einem Gespräch mit der Klimaagentur der Region Hannover zu diesem Thema und stimmt seinem Vorredner zu und meint, diese Regelung sollte nach dem Grundsatz „Loslassen!“ getroffen werden.

Der **Ausschuss** stimmt der Aufnahme einer neuen Nr. 1.9 im Anhang zu § 60 Abs. 1 in der Fassung des Formulierungsvorschlags auf Seite 11 der Vorlage 12 einstimmig zu.

Artikel 2/1 - Änderung der Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfVO)

ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) nimmt zu dem Vorschlag der CDU-Fraktion - der allerdings nicht hinreichend konkretisiert worden sei - im Sinne der Ausführungen auf den Seiten 22 und 23 der **Vorlage 12** Stellung, mit der eine Bauherrin bzw. ein Bauherr der Bauaufsichtsbehörde zwei Prüfsachverständigen bzw. -ingenieure vorschlagen dürfe und diese einer bzw. einem von ihnen den Prüfauftrag erteilen müsse, sofern die Auftragsannahme nicht abgelehnt werde. Abschließend rät der Vertreter des GBD aus den in Vorlage 12 genannten rechtlichen Gründen davon ab, innerhalb des bestehenden Regulationssystems der BauPrüfVO eine solche Regelung einzuführen.

Abg. **Christian Frölich** (CDU) erläutert, seine Fraktion habe dem GBD keine weiteren Details zur intendierten Regelung übermittelt, weil sie den Eindruck gewonnen habe, dass die Koalitionsfraktionen eine solche Regelung nicht mittragen würden. Dass es nun nicht dazu komme, weil Zweifel an der Qualifikation einer Prüfsachverständigen bzw. eines Prüfsachverständigen gesehen werden könnten, bedauere seine Fraktion; denn erst nach einer anspruchsvollen Ausbildung und Prüfung dürften Fachleute diese Aufgabe wahrnehmen. Daher erscheine eine Argumentation, die

auf einer möglicherweise unzureichenden Qualifikation aufbaue, nicht nachvollziehbar. In der praktischen Umsetzung könnte eine solche Regelung den Bauherren Zeit und Geld sparen. Insofern bedauere die CDU-Fraktion diese Positionierung des MW und der Koalitionsfraktionen und werde das Thema bei passender Gelegenheit in Zukunft wieder zur Diskussion stellen.

Abg. **Frank Henning** (SPD) erklärt, die Koalitionsfraktionen schlossen sich der Auffassung des MW und des GBD an und lehnten diesen Vorschlag ab.

Der **Ausschuss** lehnt die Aufnahme einer Regelung zur Änderung der BauPrüfVO, wie sie von der Fraktion der CDU vorgeschlagen wurde, mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktion der CDU bei Stimmenthaltung der Fraktion der AfD ab.

Abschließend ermächtigt der Ausschuss den Gesetzgebungs- und Beratungsdienst, eventuell noch notwendig werdende redaktionelle Änderungen am Gesetzentwurf unter a) vorzunehmen.

Beschluss

Der **Ausschuss** gibt gegenüber dem Landtag folgende Beschlussempfehlungen ab:

zum Gesetzentwurf unter a): Annahme mit Änderungen (Vorlage 12 zuzüglich der in der Sitzung beschlossenen Änderungen)

Zustimmung: SPD, GRÜNE

Ablehnung: AfD

Enthaltung: CDU

zum Antrag der Fraktionen der SPD und der GRÜNEN unter a): Annahme

Zustimmung: SPD, GRÜNE, AfD

Ablehnung: CDU

Enthaltung: -

zur Eingabe unter a): Die Eingabe wird für erledigt erklärt. Der Einsender der Eingabe wird über die Sach- und Rechtslage unterrichtet.

Zustimmung: SPD, CDU, GRÜNE, AfD

Ablehnung: -

Enthaltung: -

zum Antrag der Fraktion der CDU unter b): Ablehnung

Zustimmung: SPD, GRÜNE

Ablehnung: CDU, AfD

Enthaltung:

Die Beschlüsse zum Gesetzentwurf und zu den Anträgen ergehen vorbehaltlich der Zustimmung des - mitberatenden - Ausschusses für Rechts- und Verfassungsfragen.

Berichterstattung (schriftlich; zu a): Abg. **Christian Frölich** (CDU)

Abg. **Christian Frölich** (CDU) stellt einen Antrag seiner Fraktion für die abschließende Beratung im Plenum in Aussicht, im Wege einer Einzelabstimmung separat über die Paragraphen abstimmen zu lassen.

Gesendet: Montag, 2. Juni 2025 09:31

An: Liebetruth, Dörte

Betreff: AW: Formulierungsvorschläge NBauO; hier: § 2 Abs. 7

Sehr geehrte Frau Liebetruth,

unser Formulierungsvorschlag zu § 2 Abs. 6 neue Sätze 3 und 4 (Vorlage 11, S. 7 oben) sieht vor, dass ein Hohlraum „unter dem Dach“ („Spitzboden“) ein *oberstes Geschoss* wird, wenn er nach dem Umbau über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat. Dies greift die Größenbegrenzung für Aufenthaltsräume in obersten Geschossen nach § 43 Abs. 2 Satz 1 auf. Danach wird ein umgebauter Hohlraum also (nur) dann ein oberstes Geschoss, wenn in ihm nach dem Umbau Aufenthaltsräume möglich sind, also auch Wohnraum entstehen kann.

Der von uns zunächst unterbreitete Formulierungsvorschlag zu § 2 Abs. 7 neuer Satz 4 in der Fassung der Vorlage 11 (S. 7 unten) bezweckt, zu regeln, dass ein umgebauter Hohlraum (der, wie gesagt, so groß sein muss, dass ihn ihm Aufenthaltsräume möglich sind, damit er oberstes Geschoss wird), kein „oberstes Geschoss“ *im Sinne des § 2 Abs. 7 Satz 2* und kein Vollgeschoss im bauplanungsrechtlichen Sinne wird, wenn der Umbau durch die Errichtung von Dachgauben erfolgt. Damit sollte (nur) sichergestellt werden, dass - im Sinne Ihrer Regelungsabsicht - ein umgebauter Hohlraum, der eigentlich oberstes Geschoss würde, nicht dazu führt, dass das betreffende Gebäude nunmehr im bauplanungsrechtlichen Sinne drei Vollgeschosse hätte.

In der letzten Sitzung des Ausschusses wurde dann darüber diskutiert, ob die alleinige Begrenzung dadurch, dass der Umbau des Hohlraums durch die Errichtung von Dachgauben erfolgen muss, um von der Privilegierung im neuen Satz 4 des § 2 Abs. 7 profitieren zu können, sicherstellt, dass nicht auch sehr große Gebilde im Dachbereich entstehen können, die möglicherweise zu Konflikten mit Nachbarn führen könnten. Daher wurde von Herrn Frölich vorgeschlagen, die zulässige Größe des umgebauten Hohlraums so zu begrenzen, wie es bisher schon nach § 2 Abs. 7 Satz 2 für Vollgeschosse in obersten Geschossen gilt, nämlich dass solche Geschosse nur dann als Vollgeschosse gelten, wenn sie die erforderliche lichte Höhe über mehr als 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben. Dies soll durch unseren unten gelb unterlegten Formulierungsvorschlag umgesetzt werden.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass ein Hohlraum, der nach dem Umbau (durch Errichtung von Dachgauben) eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr über mindestens der Hälfte *seiner* Grundfläche hat, Aufenthaltsräume beinhalten kann, also auch Wohnraum. Der umgebaute Hohlraum muss aber so bemessen sein, dass diese lichte Höhe über

höchstens über 2/3 der Grundfläche *des darunter liegenden* (des bisher obersten) Geschosses erreicht wird; andernfalls wird der umgebaute Hohlraum selbst zum Vollgeschoss. Unter diesen Bedingungen ist also auch die Schaffung von Wohnraum in umgebauten „Spitzböden“ zulässig, selbst wenn ein B-Plan nur ein Vollgeschoss zulässt.

Wir hoffen, dass Ihnen diese Erläuterung weiterhilft. Für weitere Rückfragen stehen wir aber selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Dirk Oppenborn-Reccius

Niedersächsischer Landtag
– Gesetzgebungs- und Beratungsdienst –
Hannah-Arendt-Platz 1
30159 Hannover

Von: Liebetruth, Dörte
Gesendet: Montag, 2. Juni 2025 08:19
An: Oppenborn-Reccius, Dirk
Betreff: AW: Formulierungsvorschläge NBauO; hier: § 2 Abs. 7

Sehr geehrter Herr Oppenborn-Reccius,

Regelungsabsicht von Seiten der Regierungsfractionen ist es in Bezug auf die Geschossigkeitsfrage (§ 2 Abs. 7) die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Dachgeschossausbauten zu vereinfachen. In diesem Zusammenhang habe ich folgende Nachfragen an Sie zu der folgenden von Ihnen vorgeschlagenen Formulierung:

„⁴Wird ein Hohlraum nach Absatz 6 Satz 3 durch die Errichtung von Dachgauben so umgebaut, dass er nach Absatz 6 Satz 4 oberstes Geschoss wird, so gilt er auch nach dem Umbau nicht als oberstes Geschoss im Sinne dieses Absatzes und ist kein Vollgeschoss, es sei denn, der umgebaute Hohlraum hat eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr über mehr als zwei Dritteln der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses.“

Wenn der umgebaute Hohlraum nur dann nicht zum Vollgeschoss würde, wenn er die in diesem Regelungsvorschlag zu § 2 Abs. 7 Satz 2 festgelegten Maße, ab denen ein oberstes Geschoss ein Vollgeschoss wird, nicht überschreitet, wäre dann im Rahmen der NBauO überhaupt die Schaffung von Wohnraum möglich? Wenn ja, unter welchen Bedingungen?

Wenn die von Ihnen vorgeschlagene Formulierung keine Schaffung von Wohnraum zuließe, wäre sie nicht im Sinne unserer Regelungsabsicht. In diesem Fall würden wir die von uns mit dem Gesetzentwurf vorgeschlagene Formulierung erneut in Betracht ziehen.

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Herzliche Grüße und eine gute Woche!

Dörte Liebetruth

N i e d e r s c h r i f t

über die 60. - öffentliche - Sitzung

des Ausschusses für Rechts- und Verfassungsfragen

am 18. Juni 2025

Hannover, Landtagsgebäude

Tagesordnung:

Seite:

1. **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Katastrophenschutzgesetzes (Helfergleichstellungsgesetz)**

Gesetzentwurf der Fraktion der CDU - [Drs. 19/3367](#)

Mitberatung 4

Beschluss..... 4

2. a) **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes**

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/6816](#)

dazu gemäß § 31 Abs. 1 Satz 2 der Geschäftsordnung:

Weiterentwicklung der Niedersächsischen Bauordnung und des Bundesrechts zur Förderung nachhaltigen Bauens und moderner Standards

Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/6818](#)

- b) **Bauen muss einfacher, schneller und günstiger werden - Novellierungsprozess der NBauO, der BauPrüfVO sowie der DVO-NBauO zielorientiert jetzt fortsetzen**

Antrag der Fraktion der CDU - [Drs. 19/6806](#)

Mitberatung 5

Beschluss..... 7

3.	Antrag auf Unterrichtung durch die Landesregierung zum „Anstieg der Asylverfahren an den niedersächsischen Verwaltungsgerichten“	
	<i>Beschluss</i>	8
4.	Antrag auf Unterrichtung durch die Landesregierung zum Thema „Datenschutzverstöße des VW-Konzerns - Stand der Gerichtverfahren“	
	<i>Beschluss</i>	9
5.	Ergänzende schriftliche Unterrichtung durch die Landesregierung zur Beantwortung der Kleinen Anfrage der Abgeordneten Carina Hermann (CDU) „Welche Projektgruppen, Beauftragten, Interministeriellen Arbeitskreise, Arbeitsgruppen, Arbeitskreise, Unterarbeitskreise, Beiräte oder sonstigen Gremien bestehen in der 19. Wahlperiode?“ - Drs. 19/6782	
	<i>Beschluss über die Vertraulichkeit ergänzend zur Verfügung gestellter Unterlagen</i>	10
6.	Unterrichtung durch die Landesregierung zum Thema „Sanierung und Ausbau der JVA Hannover mit Hochsicherheitssaal“	
	<i>Unterrichtung</i>	11
	<i>Aussprache</i>	15
	<i>Verfahrensfragen</i>	21

Teilnehmerinnen und Teilnehmer:

Ausschussmitglieder:

1. Abg. Christoph Plett (CDU), Vorsitzender
2. Abg. Constantin Grosch (SPD) (per Videokonferenztechnik zugeschaltet)
3. Abg. Gerd Hujahn (in Vertretung der Abg. Antonia Hillberg) (SPD)
(per Videokonferenztechnik zugeschaltet)
4. Abg. Ulf Prange (SPD)
5. Abg. Julius Schneider (SPD)
6. Abg. Jan Schröder (SPD)
7. Abg. Claudia Schüßler (in Vertretung des Abg. Brian Baatzsch) (SPD)
8. Abg. Christian Calderone (CDU)
9. Abg. Carina Hermann (CDU)
10. Abg. Martina Machulla (CDU)
11. Abg. Jens Nacke (CDU)
12. Abg. Volker Bajus (GRÜNE)
13. Abg. Evrim Camuz (GRÜNE)
14. Abg. Thorsten Paul Moritze (AfD) (per Videokonferenztechnik zugeschaltet)

Vom Gesetzgebungs- und Beratungsdienst:

Parlamentsrat Dr. Oppenborn-Reccius (Mitglied),
Ministerialrat Dr. Miller.

Von der Landtagsverwaltung:

Ministerialrätin Obst.

Niederschrift:

Regierungsdirektor Weemeyer, Stenografischer Dienst.

Sitzungsdauer: 10:18 Uhr bis 12:19 Uhr.

Tagesordnungspunkt 2:

a) **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes**

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/6816](#)

erste Beratung: 62. Plenarsitzung am 26.03.2025

federführend: AfWVBuD;

mitberatend: AfRuV, AfELuV

dazu gemäß § 31 Abs. 1 Satz 2 der Geschäftsordnung:

Weiterentwicklung der Niedersächsischen Bauordnung und des Bundesrechts zur Förderung nachhaltigen Bauens und moderner Standards

Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/6818](#)

b) **Bauen muss einfacher, schneller und günstiger werden - Novellierungsprozess der NBauO, der BauPrüfVO sowie der DVO-NBauO zielorientiert jetzt fortsetzen**

Antrag der Fraktion der CDU - [Drs. 19/6806](#)

erste Beratung: 63. Plenarsitzung am 27.03.2025

federführend: AfWVBuD;

mitberatend: AfRuV; AfluS

Mitberatung

Beratungsgrundlage: Beschlussempfehlungen des federführenden Ausschusses

Parlamentsrat **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) teilt mit, der - federführende - Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung habe in seiner 73. Sitzung am 13. Juni 2025 folgende Beschlussempfehlungen gefasst:

- a) Mit den Stimmen der Fraktionen der SPD und der Grünen, gegen die Stimme des Mitgliedes der Fraktion der AfD und bei Stimmenthaltung der CDU-Fraktion habe der Ausschuss empfohlen, den Gesetzentwurf mit Änderungen anzunehmen.

Mit den Stimmen der Mitglieder der Fraktionen der SPD, der Grünen und der AfD habe der Ausschuss gegen die Stimmen der CDU-Fraktion empfohlen, den Antrag der Fraktionen der SPD und der Grünen unverändert anzunehmen.

- b) Mit den Stimmen der Fraktionen der SPD und der Grünen habe der Ausschuss gegen die Stimmen der Mitglieder der Fraktionen der CDU und der AfD empfohlen, den Antrag der CDU-Fraktion abzulehnen.

Über den **Gesetzentwurf** habe der federführende Ausschuss zuletzt auf der Grundlage der Vorlage 12 zu [Drs. 19/6816](#) beraten. Zur Sprache gekommen seien dabei insbesondere folgende Punkte in **Artikel 1** des Gesetzentwurfes - **Änderung der Niedersächsischen Bauordnung** -:

Nr. 1: § 1 - Geltungsbereich

Herr Dr. Oppenborn-Reccius legt dar, der Gesetzentwurf sehe vor, „Schiffe, die als solche zugelassen sind und ortsfest benutzt werden“, vom Geltungsbereich der Bauordnung auszunehmen. Nachdem der Gesetzgebungs- und Beratungsdienst hierzu ausführlich vorgetragen habe, habe sich der federführende Ausschuss dafür ausgesprochen, diesen Punkt unverändert zu lassen.

Nr. 2: § 2 - Begriffe

Hier sei es um die Frage gegangen, unter welchen Voraussetzungen ein umgebauter Spitzboden als Vollgeschoss im planungsrechtlichen Sinne zu gelten habe. Von Bedeutung sei diese Frage zum Beispiel, wenn ein Bebauungsplan nur ein Vollgeschoss zulasse. Der Gesetzentwurf habe das Ziel, dass der ausgebaut Spitzboden nicht als weiteres Vollgeschoss gelte. Der federführende Ausschuss habe sich hier mehrheitlich für die Fassung der Vorlage 12 ausgesprochen, die vorsehe, dass der Spitzboden nicht als Vollgeschoss gelte, wenn eine Größenbegrenzung eingehalten werde.

Nr. 3: § 47 - Notwendige Einstellplätze

In der Nr. 6 ihres Antrages habe die CDU-Fraktion gefordert, „den Entfall der Ausweisung zusätzlicher Einstellplätze bei genehmigungspflichtigen Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen ... an kommunalen Gebäuden festzuschreiben“. Dieses Anliegen habe der Ausschuss im Rahmen der Gesetzesberatung erörtert. Die Landesregierung habe hierzu darauf hingewiesen, dass die Kommunen das von der CDU-Fraktion Gewollte durch Satzung regeln könnten. Daraufhin habe sich der Ausschuss entschlossen, die Nr. 3 in der Fassung der Vorlage 12 zu belassen.

Nr. 11: Anhang (zu § 60 Abs. 1) - Verfahrensfreie Baumaßnahmen

Außerhalb des Gesetzgebungsverfahrens sei den Fraktionen die Anregung zugegangen, das serielle Sanieren von Balkonen verfahrensfrei zu stellen. Der federführende Ausschuss habe sich darauf geeinigt, diesen Punkt in die Beschlussempfehlung aufzunehmen. In den Anhang soll hierzu eine neue Nr. 1.9 eingefügt werden, und zwar in der vom Fachministerium vorgeschlagenen, auf Seite 11 der Vorlage 12 abgedruckten Fassung.

Das Mitglied des Gesetzgebungs- und Beratungsdienstes trägt vor, der federführende Ausschuss habe sich im Rahmen der Gesetzesberatung darüber hinaus mit der Nr. 10 des Antrages der CDU-Fraktion befasst. Dort werde gefordert, dem Bauherrn durch eine **Änderung der Bautechnischen Prüfungsverordnung** ein Vorschlagsrecht für die Benennung des Prüfstatikers einzuräumen. Hierzu habe sich der GBD bereits in den Vorlagen 11 und 12 kritisch geäußert. Der federführende Ausschuss sei dem Ansinnen der CDU-Fraktion letztlich nicht gefolgt.

Beschluss

- a) Der - mitberatende - **Ausschuss** schließt sich der Beschlussempfehlung des - federführenden - Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung an, den Gesetzentwurf in der Fassung der Vorlage 12, mit der vorgetragenen Ergänzung des Anhangs und gegebenenfalls mit vom GBD vorzunehmenden redaktionellen Änderungen anzunehmen.

Zustimmung: SPD, GRÜNE

Ablehnung: AfD

Enthaltung: CDU

Der Ausschuss schließt sich auch der Beschlussempfehlung des federführenden Ausschusses an, den Antrag der Fraktionen der SPD und der Grünen unverändert anzunehmen.

Zustimmung: SPD, GRÜNE, AfD

Ablehnung: CDU

Enthaltung: -

- b) Der Ausschuss schließt sich der Beschlussempfehlung des federführenden Ausschusses an, den Antrag der CDU-Fraktion abzulehnen.

Zustimmung: SPD, GRÜNE

Ablehnung: CDU, AfD

Enthaltung: -



Eingangsdatum:

02.10.2024 11:10

Daten des Antragstellers:

Titel:

Vorname:

Name:

Organisation:

Strasse / Hausnr.:

PLZ.:

Ort:

Land:

Bundesland

Telefon:

E-Mail:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Deutschland
Niedersachsen
[REDACTED]
[REDACTED]

Betreff der Petition:

Versammlungsstättenverordnung

Wortlaut der Petition:

Die nds. Vers.st. VO sorgt bei uns im Landkreis SHG zu großem Unmut. Sie ist nicht rechtssicher, ob hier z.B. der Kreis die Turnhallen umbauen muss oder nicht. Einige Kommunen machen nichts. Wenn man sie mittels eines Erlasses rechtssicher gestalten könnte, könnten Kosten in Millionenhöhe eingespart werden.

Anhänge:

[Versamml.stättenverordn. 26.9.24](#)

[14.pdf](#)

[Zurück zur Liste](#)

Überlegungen zu Änderungen der Versammlungsstättenverordnung

Vorbemerkungen:

Die niedersächsische Versammlungsstättenverordnung von Nov. 2004 kam erst ins öffentliche Bewußtsein, als 2021 (weshalb erst dann?) die sogenannten Scheunenfeste mit mehr als 200 Personen nicht mehr durchgeführt werden sollten. Nach etlichen Protesten wurde 2022 ein Erlass verabschiedet, um „pragmatische Lösungen“ zu ermöglichen. Eine FAQ Scheunenfeste besagte, dass 3 x im Jahr auch Veranstaltungen mit mehr als 200 Personen in nicht genehmigten Räumen stattfinden können, wenn dafür eine Brandsicherheitswache gestellt wird. Dies führt natürlich zu Kosten.

Im Landkreis sollen nun etliche Turnhallen mit Millionenbeträgen den neuen Standards angepasst werden. Damit wäre der Landkreis auf der sicheren Seite. Weil die Rechtslage aber nicht sicher ist, machen andere Kommunen mit Berufung auf den Bestandsschutz gar nichts. Denn nach §85 Nds. Bauordnung brauchen die Anforderungen an vor 2012 errichtete Bauten nur geändert werden, wenn öffentliche Sicherheit und Leben und Gesundheit gefährdet sind (§3, Allgem. Anforderungen). Eine Klärung z.B. durch einen Erlass wäre für alle hilfreich.

Turnhallen mit Zuschauertribünen wurden schon immer nach hohen Standards gebaut, z.B. Brandschutz, Fluchtwege u.a. Bis dato ist kein Fall bekannt, dass es jemals eine Schädigung durch Feuer in einer Turnhalle gegeben hat. Deshalb ist es falsch, bei den Turnhallen die gleichen Bewertungsmaßstäbe anzulegen wie bei mit den anderen Versammlungsstätten – Discos, Kinos, Säle. Bei letzteren macht ein erhöhter Brandschutz viel Sinn.

Mögliche **Änderungsvorschläge(in Fett)** zur Versammlungsstättenverordnung (*kursiv*):

- Ausnahmen in §1, (3) nicht nur für *Kirchen, u.a.*, sondern auch für **7. Turnhallen**.
oder dort einfügen - **7. Bei Turnhallen zählen nur die Zuschauer, nicht die spielenden Personen.**
- oder - zu §1, Abs. (1), *Versammlungsstätten 1 b) mit mehreren Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucherinnen und Besucher fassen und einen gemeinsamen Rettungsweg haben.*
Bei den Brandschutzauflagen vorsehen, für diese eine **weitere Fluchttür** einzubauen, dann würde die Regelung im § 1 gelten, dass auch *Versammlungen über 200 Personen durchgeführt werden können, wenn sie nicht über gemeinsame Fluchtwege verfügen.* Das wäre eine einfache kostengünstige Maßnahme.
- Mehr als 200 Zuschauer zulassen. Dann in §1, (3) den Punkt 4. *Räume, die zum Verzehr ... bestimmt sind und weder einzeln noch insgesamt mehr als 400 Besucher fassen*, ergänzen um den Zusatz: *Räume, ... **oder dem Sport gewidmet sind.*** Denn die 200 bezieht sich darauf, dass es bei Panik bei mehr als 200 Personen Probleme geben kann. Da aber die Spielenden nicht die Tribünen benutzen, sollten sie nicht mitgezählt werden (siehe auch oben).
- Mehr als 3x im Jahr Veranstaltungen zulassen. Z.B. **bis zu 5.**
- **Vereinfachtes oder anderes Verfahren** zur Prüfung des Brandschutzes einführen für Turnhallen mit wenigen Zuschauerplätzen (siehe §85 und §3 Bauordnung).

Diese Überlegungen sollten diskutiert und dann rechtssicher in die Versammlungsstättenverordnung eingefügt werden.



Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung
Postfach 1 01, 30001 Hannover

**Niedersächsisches Ministerium
für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitali-
sierung**

per E-Mail

Präsidentin des
Niedersächsischen Landtages
- Landtagsverwaltung –
Postfach 44 07
30044 Hannover

Bearbeitet von
Frau Sadra

E-Mail
Melanie.Sadra@mw.niedersachsen.de
kabinett-landtag@mw.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
II/-716-00941/11/19

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
65 (P3-01425/2023)

Durchwahl (05 11) 1 20-
5422
Hannover
17.03.2025

Eingabe 00941/11/19

betr. Niedersächsische Versammlungsstättenverordnung (NVStättVO), Hinweise für mehr
Rechtssicherheit insbesondere in Hinblick auf die Nutzung von Turnhallen

Anlage Stellungnahme

Als Anlage übersende ich die erbetene Stellungnahme zu der oben bezeichneten Eingabe.
Für fachliche Rückfragen steht Herr Viebranz (Tel.: 5963) zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

gez.
Melanie Sadra

Stellungnahme

des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung
zur Eingabe 00941/11/19 an den Niedersächsischen Landtag

Petent



**betr. Niedersächsische Versammlungsstättenverordnung (NVStättVO),
Hinweise für mehr Rechtssicherheit insbesondere in Hinblick auf die
Nutzung von Turnhallen**

Der Einsender beklagt eine fehlende Rechtssicherheit des Landkreises Schaumburg bei der Nutzung von Turnhallen und schlägt eine Änderung der Niedersächsischen Versammlungsstättenverordnung (NVStättVO) vor, um Kosten für Umbaumaßnahmen zu sparen.

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht wird hierzu wie folgt Stellung genommen:

Die bauordnungsrechtlichen Regelungen für Turn- und Sporthallen, die als Versammlungsraum genutzt werden, sind klar: Eine Turn- und Sporthalle braucht eine individuell erteilte Baugenehmigung, die auch deren Nutzung umfasst. Art und Nutzung der Turn- und Sporthallen gibt der Bauherr vor¹. Diese Rechtslage hat sich nicht geändert. Unklarheiten könnten entstehen, wenn Baugenehmigung und Nutzung nicht übereinstimmen oder nicht klar ist, welche Nutzungen mit der Genehmigung bereits zugelassen sind. Diese Einzelfälle können jedoch nicht allgemein regulatorisch aufgefangen werden.

Soweit eine Turn- oder Sporthalle nicht als Versammlungsraum genehmigt ist, kommen die vom Gesetzgeber 2021 und 2023 geschaffenen Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) für vorübergehende Umnutzungen zum Tragen (§§ 60 Abs. 2 Nr. 4 und 63 Abs. 2 NBauO). Eine vorübergehende Nutzung² mit mehr als 200 Besucherinnen und Besucher für die Durchführung einer Veranstaltung bedarf eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens. Damit obliegt dem Landkreis als Bauaufsichtsbehörde die Feststellung, ob für die vorübergehende Nutzung der Brandschutz gewährleistet ist. Im Übrigen obliegt dem Landkreis als Bauherrn die Einhaltung der Bauvorschriften, insbesondere der NVStättVO. Eine vorübergehende Nutzung für höchstens 200 Besucherinnen und Besucher bis zu drei Tagen im Jahr ist verfahrensfrei. Hier ist der Bauherr für die Einhaltung des Baurechts allein verantwortlich.

Soweit es sich nicht nur um eine vorübergehende Änderung der Nutzung der Turn- und Sporthalle handelt, ist es entscheidend, ob bauordnungsrechtlich weitergehende Anforderungen an die neue Nutzung gestellt werden. Bestehen weitergehende Anforderungen, ist die Baumaßnahme nicht verfahrensfrei.

¹ Turn- und Sporthallen sind regelmäßig Sonderbauten i.S. des § 2 Abs. 5 Satz 1 NBauO: als Unterrichtsaum für ca. 40 Personen einer Schule, als Gebäude mit mindestens einem Raum, der der Nutzung durch mehr als 100 Personen dient oder als Versammlungsstätte für mehr als 200 Besucherinnen und Besucher. Nach § 51 NBauO können an diese von der unteren Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall besondere Anforderungen gestellt werden um sicherzustellen, dass den Anforderungen des § 3 NBauO (allgemeine Anforderungen) entsprochen ist. Für Versammlungsstätten existiert eine spezielle Niedersächsische Versammlungsstättenverordnung, deren Anforderungen unmittelbar gelten, so dass die unteren Bauaufsichtsbehörden für solche Fälle keine entsprechenden Anforderungen im Einzelfall festlegen müssen.

² Nicht mehr als drei Mal im Jahr für jeweils nicht mehr als vier Tage.

Abgesehen davon muss die Bauaufsichtsbehörde eine Anpassung bestehender und genehmigter baulicher Anlagen verlangen, wenn dies zur Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an die Sicherheit erforderlich ist. Klar muss sein, dass diese Anforderungen vom Landkreis Schaumburg eingehalten werden müssen, auch wenn aus der Sicht des Bauherrn monetäre oder andere sonstige Gründe dagegen sprechen sollten. Ein z. B. zugewonnener Bedarf an vorübergehenden Nutzungen als Versammlungsraum, der nicht dafür genehmigt ist oder ein Sanierungsstau bei der Behebung von bauordnungsrechtlichen Gefahrenpotenzialen von baulichen Anlagen können jedenfalls nicht dazu führen, dass der Landkreis Schaumburg die Sicherheitsanforderungen nicht beachten muss.

Die Beschaffenheitsanforderungen (u. a. Rettungswege, Materialeigenschaften der Halle betreffs Standsicherheit und Brandschutz) für Versammlungsstätten sind in der NVStättVO geregelt. Dabei spielt z. B. die Anzahl der nutzenden Personen eine große Rolle. Eine Änderung der NVStättVO wie vom Einsender vorgeschlagen ist aus bauordnungsrechtlicher Sicht nicht zu befürworten. Sport- oder Turnhallen für mehr als 200 Besucherinnen und Besucher, wobei bereits jetzt aktive Sportlerinnen und Sportler diesen nicht zuzurechnen sind, aus dem Anwendungsbereich der NVStättVO zu entlassen, würde nicht zu mehr Klarheit führen; mit der NVStättVO besteht ein klares Regelwerk, dem gegenüber Einzelfallentscheidungen stünden, die sich an der NVStättVO orientieren dürften. Sofern es im Einzelfall in Betracht kommt, sind auf Antrag des Bauherrn Abweichungen von den Bestimmungen der NVStättVO zuzulassen, wenn er nachweist, dass diese mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den allgemeinen Schutzanforderungen des § 3 Abs. 1 NBauO, vereinbar sind.

Die Verantwortung des Landkreises als Bauaufsichtsbehörde und Eigentümer, dass Turn – und Sporthallen so angeordnet, beschaffen und für ihre Benutzung geeignet sein müssen, dass die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leben und Gesundheit, sowie die natürlichen Lebensgrundlagen und die Tiere nicht gefährdet werden, bliebe ebenso von den vorgeschlagenen Änderungen unberührt.

Wie der Einsender selbst vorträgt, kann aufgrund der geltenden bauordnungsrechtlichen Rechtslage sein Anliegen derzeit nicht umgesetzt werden. Es wird aber derzeit geprüft, ob und gegebenenfalls wie für die Durchführung von Veranstaltungen bestimmte Räume in kommunaler Trägerschaft genehmigungsfrei gestellt werden können und dafür ein Gesetzgebungsverfahren zur Änderung der NBauO initiiert wird.

Vorlage 2

zu Drs. 19/6816 u. 19/6818

VKU • Landesgruppe Niedersachsen / Bremen • Prinzenstr. 19 • 30159 Hannover

An die Landtagsverwaltung

-per Mail-

Prinzenstraße 19
30159 Hannover
Mobil+49 1744 969696
Fax +49 511 357778-20

lahmann@vku.de

Hauptgeschäftsstelle

Invalidenstr. 91
10115 Berlin
Fon +49 30 58580-0
Fax +49 30 58580-100

www.vku.de
info@vku.de

Hauptgeschäftsführer:
Ingbert Liebing

Registergericht:
Amtsgericht
Charlottenburg
Registernummer:
VR 27941 B

14.04.2025

Stellungnahme der VKU-Landesgruppe Niedersachsen/Bremen zu den Drucksachen 19-06818 und 19-06816 zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit großem Interesse haben wir die oben genannten Drucksachen zur Kenntnis genommen, welche wir im Grundsatz sehr begrüßen.

Es fehlt jedoch aus unserer Sicht noch die dringend notwendige Verbesserung der Wärmepumpen- Aufstellsituation gem. NBauO 2023.

Einordnung des Sachverhalts

Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sieht für die Aufstellung einer Wärmepumpen-Außeneinheit eine Unterschreitung der geltenden Grenzabstände Abstände nach § 5 NBauO als nur dann zulässig an, wenn auf keiner Grundstücksseite der Abstand von drei Metern eingehalten werden kann.

Dies stellt eine Verbesserung für die Aufstellung an Reihen- oder Mehrfamilienhäuser in dichterem Bebauung dar. Für freistehende Einfamilienhäuser (EFH) ergeben sich hingegen Situationen, in denen nur auf dem hinteren Teil des Grundstücks die Abstände zum Nachbargrundstück eingehalten werden können.

Dieser Teil liegt mitunter weit entfernt vom Heizungsraum, der sich meistens in dem der Straße zugewandten Gebäudeteil befindet (leichtere Heizölanlieferung, bzw. kürzere Gasleitung). Hieraus folgen bei der Sanierung mit einer Wärmepumpe Kostensteigerungen sowie eine Effizienzminderung:

- Effizienzminderung: Längere Zuleitungen mindern die Effizienz der Wärmepumpe durch längere Vor- und Rücklaufwege sowie eine erhöhte Pumpleistung, welche einen höheren Stromverbrauch zur Folge hat.

Datenschutzerklärung des VKU e.V.

In Bezug auf die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten verweisen wir auf unsere Allgemeine Datenschutzerklärung, abrufbar unter www.vku.de/privacy. Dort erhalten Sie auch Hinweise zu Ihren Betroffenenrechten. Alternativ senden wir Ihnen die Datenschutzerklärung auch postalisch zu.

Interessenvertretung:

Der VKU ist registrierter Interessenvertreter und wird im Lobbyregister des Bundes unter der Registernummer: R000098 geführt. Der VKU betreibt Interessenvertretung auf der Grundlage des „Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes“.

- **Kostensteigerung:** Zur Realisierung des Aufstellortes im hinteren Grundstücksbereich müssen, gemäß der EnEV, isolierte Rohrleitungen verlegt werden, welche deutlich höhere Installationskosten verursachen. Pro Meter Rohrleitung, incl. Rohrgraben, sowie Strom- und Steuerleitungen belaufen sich die Mehrkosten auf etwa 150-200 Euro. Bei 15 Metern ergeben sich so schnell 3.000 Euro zusätzliche Kosten – eine weitere Belastung für Kundinnen und Kunden sowie den Fördermittelgeber.

Folglich lehnen unsere Mitgliedsunternehmen, für den Kunden völlig unverständlich, aktuell gut die Hälfte aller Wärmepumpen-Anfragen aufgrund der geltenden Abstandregelungen ab - vermeidbar für die Umsetzung der Wärmewende als Beitrag zum Klimaschutz. Aktuell nimmt der Trend zu, da vermehrt Anfragen aus Baugebieten von 2005 bis 2010 eingehen, die i.d.R. eine engere Bebauung und kleinere Grundstücke vorweisen.

Aktuelle Auslegung der Regelung bei Bauämtern unklar

Die „FAQ zu Wärmepumpen in der NBauO“ des niedersächsischen Wirtschaftsministeriums stellt aus unserer Sicht für Bürgerinnen und Bürger keine hinreichende Klarheit über die Aufstellmöglichkeiten einer Außeneinheit her. Erfahrungen aus der Vertriebspraxis vor Kunden bestätigen dies. Auch Rückfragen bei einzelnen Bauämtern führen mitunter zu unterschiedlichen Aussagen. Für drei explizite Kundenbeispiele haben wir bei einem Bauamt im Weser-Ems-Gebiet nachfragt. Die Antwort entspricht nicht dem, was die FAQ eigentlich vorgeben:

„Betreffs der von Ihnen bildlich dargestellten Vorgänge liegt kein Fall des § 5 Abs. 8 S. 4 Nr. 4 a) NBauO vor. In allen Beispielfällen ist es möglich, die Abstände anders einzuhalten. Das könnte bei einem Reihen-Mittel-Haus anders aussehen. Mithin wären die Wärmepumpen – grundsätzlich - an der rot markierten Stelle aufzustellen. Unter Umständen könnte es möglich sein, die Wärmepumpen an der grün markierten Stelle aufzustellen. Dies wäre dann der Fall, wenn eine sog. Grenzabstandsbaulast durch die Eigentümer der Nachbargrundstücke übernommen würde. Damit würde für die Wärmepumpe Grenzabstand auf dem Grundstück des Nachbarn abgebildet. Dies funktioniert allerdings lediglich dann, wenn auf dem Nachbargrundstück keine Bebauung im betreffenden Bereich vorhanden ist.“ Eine entsprechende Grenzbaulast durch den Nachbarn sieht das FAQ mitnichten vor.



Verbesserung der Aufstellsituation in Anlehnung an geltende Bauordnungen anderer Bundesländer

Bauordnungen in anderen Bundesländern ermöglichen deutliche Erleichterungen für die Aufstellung einer Wärmepumpe-Außeneinheit. Explizit hier sind Baden-Württemberg, Hessen, Nordrhein-Westfalen, Berlin oder auch das Saarland zu nennen. In diesen Bundesländern besteht für die Aufstellung einer Wärmepumpe grundsätzlich kein Mindestabstand zum Nachbargrundstück, bzw. für bestimmte Abmessungen der Wärmepumpe bei gleichzeitiger Einhaltung der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Vor diesem Hintergrund wäre aus unserer Sicht die Streichung des Buchstaben (a) in § 5 Absatz (8) Satz 4 NBauO zielführender. Wir sähen stattdessen – für Wärmepumpen im EFH-Siedlungsbereich – folgende Regelung als eine gute Option:

Freistehende Wärmepumpen einschließlich ihrer Fundamente und Einhausungen mit einer Höhe bis zu zwei Metern - ggf. auch in der Breite begrenzt auf drei Meter - dürfen ohne Abstand aufgestellt werden, sofern auf dem Nachbargrundstück keine unzumutbaren Beeinträchtigungen, insbesondere aufgrund von Eisbildung, Geräuschen und Abluft, entstehen. Dieses immer entsprechend den geltenden Vorschriften der TA Lärm.

Auch der Bundesverband Wärmepumpe (BWP) spricht sich für bundesweit einheitliche Regelungen für die Aufstellung von Außeneinheiten einer Wärmepumpe aus.

Wir würden uns sehr freuen, wenn unser Änderungsvorschlag ebenfalls in den Gesetzentwurf zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes mit aufgenommen wird.

Bitte berücksichtigen Sie unsere Hinweise im weiteren Verfahren. Für Rückfragen stehen wir Ihnen natürlich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Marc Lahmann

Geschäftsführer
Landesgeschäftsstelle Niedersachsen/Bremen

Hinweis

Der Verband kommunaler Unternehmen e. V. (VKU) vertritt über 1.500 Stadtwerke und kommunalwirtschaftliche Unternehmen in den Bereichen Energie, Wasser/Abwasser, Abfallwirtschaft sowie Telekommunikation.

Mit rund 293.000 Beschäftigten wurden 2021 Umsatzerlöse von 123 Milliarden Euro erwirtschaftet und mehr als 16,4 Milliarden Euro investiert. Im Endkundensegment haben die VKU-Mitgliedsunternehmen signifikante Marktanteile in zentralen Ver- und Entsorgungsbereichen: Strom 65,7 Prozent, Gas 59,9 Prozent, Trinkwasser 89,3 Prozent, Wärme 88,6 Prozent, Abwasser 45,5 Prozent. Sie entsorgen jeden Tag 31.500 Tonnen Abfall und tragen durch getrennte Sammlung entscheidend dazu bei, dass Deutschland mit ca. 70 Prozent die höchste Recyclingquote in der Europäischen Union hat.

Immer mehr Mitgliedsunternehmen engagieren sich im Breitbandausbau: 206 Unternehmen investieren pro Jahr über 957 Millionen Euro.

In den Bundesländern Niedersachsen und Bremen vertritt die VKU-Landesgruppe Niedersachsen/Bremen mit ihrer Landesgeschäftsstelle in Hannover die Interessen ihrer knapp 150 Mitglieder.

Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.
Unter den Linden 10 • 10117 Berlin

Ansprechperson: Axel Haas
E-Mail: axel.haas@divb.org
mobil. +49 179 10 57 567

- Landtagsverwaltung -
Die Präsidentin des Niedersächsischen Landtages
Frau Kahlert-Kirstein
Hanna-Ahrendt-Platz 1
30159 Hannover

sabine.kahlert-kirstein@lt.niedersachsen.de

Anhörung zur Novellierung der NBauO 2025

Berlin, den 30.04.2025

Sehr geehrte Frau Präsidentin des Niedersächsischen Landtages,
sehr geehrter Parlamentarier*innen,

gerne nehmen wir als Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz die Anfrage des Parlamentes zur Anhörung der Novellierung der NBauO 2025 an. Wir freuen uns, Sie bei dem Ziel das Bauen, insbesondere im Bestand, leichter, schneller und günstiger zu machen, unterstützen zu dürfen.

Teil 1: Anmerkungen zum Entschließungsantrag SPD / Grüne

Bezüglich der von Ihnen vorgesehenen Schaffung „zeitgemäßer und flexibler gesetzlicher Rahmenbedingungen“ gilt es aus unserer Sicht jedoch noch weiter zu differenzieren: So brauchen wir einerseits klare gesetzliche Vorgaben, andererseits Flexibilität in der Auslegung.

So fällt es allen Beteiligten umso leichter genehmigungsfähige Bauanträge einzureichen, je klarer Sie als Souverän im Gesetzgebungsverfahren die Rahmenbedingungen setzen; insbesondere die

- a) allgemeinen Schutzziele
- b) konkreten materielle Anforderungen
- c) verbindliche Vorgaben zum Verwaltungshandeln.

Dies umso mehr, als das von Ihnen zu definierende gesellschaftlich akzeptierte allgemeine Risiko im Baurecht einzupreisen ist und so, ceteris paribus, eine konkrete Handhabbarkeit gewährleistet wird. Flexibilität im Sinne von Ungenauigkeit oder Vagheit des anzuwendenden Maßstabes (des Gesetzes) sind hierbei wenig hilfreich.

Damit aus der von Ihnen geforderten Flexibilität jedoch keine Beliebigkeit des Verwaltungshandelns wird, ist es darüber hinaus wichtig, darauf hinzuwirken, dass insbesondere Abweichungsanträge, z. B. beim Bauen im Bestand, künftig flexibler gehandhabt werden, da manche Baumaßnahmen anderenfalls nur mit unverhältnismäßigen Mitteln umzusetzen wären – wodurch kein einziger qm Wohnraum entsteht.

Darüber hinaus genießen schon jetzt Bestandsbauten in sämtlichen anderen Bundesländern – ausgenommen in Niedersachsen über den § 85 Abs. 3 NBauO (dort: Enteignung ohne Entschädigung) - nach Art. 14 GG (Enteignung mit Entschädigung) Bestandschutz, was dort viel zu Pragmatismus und Mäßigung beiträgt. Aufgrund unserer verfassungsmäßigen Bedenken besteht gemäß unserem erstellten Rechtsgutachten noch dringender Nachbesserungsbedarf [4].

Immerhin aber wies der Gesetzentwurf 2024 (Drucksache 19/3975 vom 10.04.2024), zur Schaffung eines Niedersachsen-Standards, einer Umbauordnung, nach welcher „ein Bau nicht mehr können muss als zum Zeitpunkt der Errichtung“, schon mal in die richtige Richtung. Eine derartige Vorgabe wäre zu 100% quantifizierbar – inklusive Rechtsklarheit für alle am Bau Beteiligten, messbar an den materiellen Anforderungen desjenigen Baurechts, welche ihre hierzu legitimierten parlamentarischen Vorgänger damals ebenfalls durch Mehrheiten beschlossen hatten.

Die Fachwelt war jedoch sehr irritiert, als über den neuen § 85 a Abs. 1 Satz 1 NBauO festgelegt wurde, dass bei einem Umbau im Bestand „nur noch die Anforderungen des § 3 Abs. 1 NBauO erfüllt werden müssen“. Ein juristischer Zirkelschluss, dies insbesondere, weil der angeführte Paragraph, nach häufiger Handhabung und Auslegung von Baubehörden, oftmals dazu angewandt wird, um einen Dialog über die Sinnhaftigkeit von Maßnahmen zu unterbinden.

Eine komplette Abkehr von jeglichem Ingenieurverstand ergibt sich darüber hinaus aus der im § 85 a Abs. 3 Satz 1 NBauO festgeschriebenen Pflicht, nun darzulegen, was das Bauwerk NICHT kann. Diese Vorgehensweise führt die Kernkompetenz von uns Ingenieuren ad absurdum, da wir üblicherweise darzulegen haben, was eine bauliche Anlage kann und nicht was sie nicht kann – jeweils gemessen am anzuwendenden Maßstab.

Darüber hinaus wäre eine Übertragung der Erleichterungen nach § 85a NBauO auf die Verfahren nach §§ 63 und 64 nicht nur wünschenswert, sondern auch fachlich geboten. Es ist kaum nachvollziehbar, weshalb diese Erleichterungen dort bislang keine Anwendung finden.

Infolgedessen stellt dieser Ansatz (ohne Klarstellung des anzuwendenden Maßstabes) das gesamte ingenieurmäßige Denken komplett auf den Kopf, ohne erkennbaren Nutzen, dafür aber mit vollem Haftungsrisiko für Planer, Ingenieure, Hersteller und Errichter.

Der Gesetzgeber erschwert hierdurch nicht nur den Bauwilligen ihr Handeln, sondern provoziert unterschiedlich lautende richterliche Entscheidungen, da diese ebenfalls keine Maßstäbe zur Grundlage ihrer Entscheidungen zu Rate ziehen können. Angemerkt sei, dass sich selbst im FAQ-Bereich der obersten Bauaufsicht (Stand 28.03.2025) zur Auslegung des § 3 Abs. 1 kein Hinweis findet.

Derart allein im Regen stehen gelassen, entstanden und entstehen in nicht wenigen Verwaltungen Fluten untergesetzlicher Regelungen, sog. „Interne Regelungen“ oder „Interne Anweisungen“, die uns jedoch selbst auf Nachfrage vorenthalten bleiben, nach denen das Baurecht jedoch mal so und mal so ausgelegt wird und sich das Bauen über das hiermit verknüpfte „Bypass-Verfahren“ und „Antragserfindungsrecht“ ohne jegliche Rechtsgrundlage nicht selten um deutlich mehr als 25 % verteuert – siehe Beispiele Anhang 1 und Anhang 2.

Daher wäre es die vordringlichste Aufgabe der obersten Fachaufsicht, auf die unabdingbare Gleichartigkeit des Verwaltungshandelns hinzuwirken, so dass ein Verwaltungsakt gemäß § 39 Abs. 1 VwVfG als Mindeststandard zumindest begründet werden muss und Bauherren unter Androhung der Rücknahmefiktion nach § 69 Abs. 2 NBauO nicht weiterhin dazu genötigt werden, erfundene Wünsche von Brandschutzdienststellen oder anderen TÖB im sog. „Bypass-Verfahren“ gegen ihren Willen und Sachverstand auch noch selbst zu beantragen – außerhalb des hierfür vorgesehenen Verfahrens, ohne hinreichende Rechtsgrundlage und ohne angreifbaren Verwaltungsakt.

Zur Erläuterung, aufgrund welcher niedersächsischen „Sonderlocken“ (insbesondere der §§ 33, 69 und 85) in der NBauO seit 2012 der Wurm drin ist, verweisen wir auf die ihnen schon vorliegenden

1. 24 Beispiele von Übertreibungen, welche dem MU aufgrund derer Anfrage am 18.01.2020 zugesandt wurden [1]
2. Die darauf erfolgte Klarstellung des MU zur tatsächlichen Zuständigkeit vom 24.02.2020 [2]
3. unser Anhörungsschreiben zur letzten Novellierung vom 19.01.2024 [3]
4. unser Rechtsgutachten der Wirtschaftskanzlei Graf von Westphalen an den niedersächsischen Ausschuss für Rechts- und Verfassungsfragen, vom 29.08.2024 – insbesondere bezüglich unserer verfassungsrechtlichen Bedenken gegenüber § 85 Abs. 3 NBauO, welcher gegen Art. 14 des GG steht [4]

Alle o. a. Dokumente finden sie unter <https://www.brandschutz-im-dialog.com/anfragen-an-die-politik/>.

Die beiden beiliegenden Anhänge geben darüber hinaus Einblicke in die damit verbundenen nicht unerheblichen Mehrkosten:

Anhang 1 – Beispiel Wohnungsbau – Umbau Athanasiuskirche (500.000 € Mehrkosten)

Anhang 2 – Beispiel Altenheim – Wasserschaden in Alfeld (2,8 Mio. € Mehrkosten)

Alle vorgetragenen Beispiele haben an ihrer Aktualität nichts eingebüßt und können beliebig ergänzt werden.

Teil 2 - Anmerkungen zum Gesetzesentwurf und den beiliegenden Anträgen (SPD/Grüne)

Hierbei beschränkt sich das DIVB auf Punkte, die sich auf Wohnungsbau, Brandschutz und Gebäudeklassen beziehen.

Zu Anlage 1 Gesetzesentwurf

§ 2 Absatz 7 Sätze 5 und 6

Da die Verwendung des Begriffs Vollgeschoss eng mit den Gebäudeklassen verbunden ist, vorab ein paar Anmerkungen zur geschichtlichen Entwicklung dieser Begriffe.

Bis zur Übernahme der MBO 2002 in die NBauO 2012 mit der Einführung der heutigen Gebäudeklassen (GK) gab es unterhalb von Hochhäusern nur zwei „Gebäudeklassen“:

1. Gebäude mit geringer Höhe, bis 7 m
2. Gebäude der sog. mittleren Höhe, von 7 bis 22 m

Insbesondere für die Gebäude mittlerer Höhe (3-5 Geschosse) galten hierbei für alle Gebäude von 7-22 m in etwa die gleichen materiellen Anforderungen:

So waren z. B. in der Hannoverschen BO 1960 § 15 (Decken) nach

→ Abs. 1 Holzbalkendecken mit Zwischendecken mit Ausfüllung zulässig (das entspricht F30-B).

→ Abs. 5 Kellerdecken müssen feuerbeständig sein. Ausnahmen kann die Baugenehmigungsbehörde zulassen.

In der ersten DVNBauO 1973 nach § 10 (Decken) waren zulässig

Abs. 1 Satz 1 feuerbeständige Kellerdecken

→ Abs. 1 Satz 2 feuerbeständig in Gebäuden mit mehr als 5 Vollgeschossen

→ Abs. 2 Mindestens feuerhemmend und in tragenden Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.

Die Anforderungen an Decken in der DVO-NBauO 1976, entsprechen o. a. DVO-NBauO 1973.

Darüber hinaus sollte mit Einführung der Gebäudeklassen 4 (Übernahme der MBO 2002 in die NBauO 2012) insbesondere der Holzbau gefördert werden.

Die Gebäudeklasse ist somit keine Anforderung, sondern eine systematische Einteilung anhand objektiver Merkmale wie Höhe, Nutzung und Fläche. Von ihr kann nicht abgewichen werden – eine Aufweichung des Begriffs wäre in Niedersachsen nicht zielführend, zumal sich das System bundesweit bewährt hat.

Sinnvoller erscheint uns eine klare Aussage, dass ein Bauteil nicht mehr können muss als zum Zeitpunkt der Errichtung und das Abweichungsanträge (mit Verweis auf die von ihnen gewollten Erleichterungen des § 62) auch in den Verfahren nach § 63 und 64 flexibel gehandhabt werden.

§ 69 Behandlung des Bauantrags

Ihre Ergänzung der Absätze 2a und 2 b

Der § 69 ist das Einfallstor für die Forderung von Nachweisen ohne jegliche Rechtsgrundlage. Daher bedarf es dringend einer Beweislastumkehr für die Behauptung, dass ein Bauantrag erhebliche Mängel aufweise, nur weil er nicht den Wünschen nachrangiger Stellen entspricht und somit „automatisch“ als zurückgezogen deklariert wird.

Während der Schlüsselparagraf § 33 Abs. 2 Satz 3 NBauO (nun mit 30 statt mit 10 Personen) Tür und Tor für jegliche „Gutachteritis“ öffnet, also der Beteiligung beliebiger, tatsächlich jedoch nicht zuständiger Stellen, wird das „Scharfe Schwert“ der Rücknahmefiktion gemäß § 69 NBauO häufig dafür verwendet, zusätzlich gewünschte Nachweise (im sog. „Antragserfindungsrecht“) vom Bauherrn abzuverlangen, da ansonsten der Bauantrag nach 3 Wochen „automatisch“ (siehe FAQ-Bereich) als vom Bauherrn selbst zurückgezogen deklariert wird – ohne anfechtbaren Verwaltungsakt. Näheres dazu finden sie in unserem Rechtsgutachten [4].

Im vereinfachten Verfahren – also unterhalb von Sonderbauten - betrifft das sog „Antragserfindungsrecht“ zumeist die von Brandschutzdienststellen aber auch sonstigen TÖB (Trägern Öffentlicher Belange) gewünschten Nachweise, die aus jedem „vereinfachten Verfahren“ ein sehr kompliziertes Verfahren machen. Hierzu eine Auswahl sich wiederholender „erheblicher Mängel“ ohne jegliche Rechtsgrundlage:

- a) Nachweis des Löschwassers – obgleich die Grundversorgung mit Löschwasser im Innenbereich unabdingbare Aufgabe der Gemeinde ist.
- b) Nachweis von Rettungsraten – welche weder in der MBO noch in einem einzigen Bundesland eingeführt wurden.
- c) Türaufschlag nach Außen – selbst im Wohnungsbau, obgleich lediglich eine kaum anerkannte Anforderung aus dem Arbeitsstättenrecht oder z.B. bei Versammlungsstätten.
- d) Nachweis für Aufstellflächen von Leitern – obgleich hierzu keine gesetzlichen Anforderungen existieren.
- e) Nachweis der Ertüchtigung von Bauteilen – selbst, wenn diese exakt dem Baurecht entsprechen
- f) Wunsch nach eine Außentreppe (2. Baulicher Rettungsweg)

Diese und andere Anforderungen wurden u.a. erläutert und dokumentiert im Format „Mythen des Brandschutzes“

- a) „Bauherrn sind für die Löschwasserversorgung zuständig“.
- b) „Brandschutzdienststellen entscheiden über Belange des Brandschutzes“.
- c) „Treppenräume verschwinden im Brandfall“
- d) „Drehleitern drehen nicht“.
- e) „Jede Nutzung erhöht das Risiko“.
- f) „Rettungsraten sind zu garantieren“.
- g) „Fluchttüren müssen nach außen aufschlagen“.
- h) „Argumente sind nicht zulässig“.

u.v.m.

zu finden unter <https://www.brandschutz-im-dialog.com/veroeffentlichungen/>.

Gemein ist allen Fällen, dass die meisten Bauherrn unter der Androhung der „automatischen“ Rücknahmefiktion (ohne jeglichen Verwaltungsakt) jahrelange Prozesse scheuen und selbst die zwingend gewünschten Nachweise erbringen, welche nach § 39 Abs. 2 VwVfG dann lediglich „antragsgemäß“ genehmigt werden, somit also niemals vor Gericht kommen.

Sehr irritierend ist aber auch die oftmals restriktive Auslegung des § 69 Abs 4, worin geregelt ist, dass die erforderliche Zustimmung einer Behörde als erteilt gilt, wenn diese nicht innerhalb eines Monats nach Eingang des Ersuchens unter Angabe der Gründe verweigert wird – eine begrüßenswerte Genehmigungsfiktion (wenngleich auch diese leicht unterlaufen werden kann).

Jedoch gilt eine derartige Fristbegrenzung nicht, wenn Stellen beteiligt werden, deren Zustimmung eben nicht erforderlich sind. Der vage gehaltene § 69 Abs. 2 Satz 4 NBauO „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“ animiert ängstliche Sachbearbeiter der unteren Bauaufsicht somit, immer weitere, wenn auch nicht erforderliche fachliche Gutachten zu beauftragen, a) um Verantwortung auf nachrangige Stellen zu verlagern und b) diese Äußerungen ohne Prüfung auf deren Rechts- und Verhältnismäßigkeit 1:1 zu übernehmen.

Hierdurch kann eine Baubehörde selbst einen Tag vor Ablauf jeglicher Frist durch Beteiligung einer von ihrer gewählten, jedoch nicht zuständigen Stelle (z. B. Brandschutzdienststellen, Grünflächenamt, Wasserversorger, etc.) über eine Art „Gutachteritis“ (Begriff des Normenkontrollrates in BaWü) jegliche Frist für Bauanträge ins Unendliche verzögern. Unseres Erachtens hat es der Gesetzgeber versäumt, hierfür ebenfalls Fristen zu definieren.

Bezüglich der bedenklichen Verwendung des § 69 Abs 2 Satz 4 NBauO sehen wir dringende Intervention durch die oberste Dienstaufsichtsbehörde zur unabdingbaren Gleichartigkeit des Verwaltungshandelns – kann doch nicht mal so und mal so entschieden werden.

Vorschlag zur Novellierung des § 69

Da sich die Vollständigkeit anhand der NBauVorIVO eindeutig und abschließend überprüfen lässt und damit ein Recht auf einen Eingangsstempel besteht, empfehlen wir den § 69 Absatz 1 Satz 1 wie folgt zu ergänzen:

(2) Die Bauaufsichtsbehörde hat den Bauantrag binnen drei Wochen nach Eingang auf seine „formelle“ Vollständigkeit zu überprüfen (Vorprüfung). Die Prüfung erheblicher Mängel erfolgt anschließenden im hierfür vorgesehenen Verfahren.

Alternativ, Klarstellung zu Auslegung des Verwaltungshandelns:

„Vollzugswürdig: Wenn UBAB unberechtigt Unterlangen nachfordert, muss wegen Art. 19. Abs. 4 GG Rechtsschutz möglich sein, da dann Voraussetzungen Rücknahmefiktion nicht vorlagen. Deshalb muss WS-Verfahren möglich sein“.

Zitat aus einem vhw-Vortrag von Herrn Biederbeck, Überblick über die Neufassung der NBauO 2022, Donnerstag, 27. Januar 2022, Berlin.

Teil 3 - Anmerkungen zum beiliegenden Antrag (Anlage 3 – CDU-Antrag)

Vor diesem Hintergrund fordert der Landtag die Landesregierung auf,

- § 2 NBauO zu ändern, damit bei geringfügigen Änderungen an Gebäuden (z. B. Aufstockungen) die ursprüngliche Gebäudeklasse fortbesteht.

Die Gebäudeklasse ist keine Anforderung, sondern eine systematische Einteilung anhand objektiver Merkmale wie Höhe, Nutzung und Fläche. Von ihr kann nicht abgewichen werden – eine Aufweichung des Begriffs wäre in Niedersachsen nicht zielführend, zumal sich das System bundesweit bewährt hat. Zu dieser Thematik verweisen wir auf unsere Anmerkungen zum § 2 im Teil 2 dieser Anhörung.

- die Anforderungen an Rettungswege gemäß § 33 Abs. 2 NBauO zu vereinfachen, indem sie sich stärker an § 33 MBO und die Regelungen sämtlicher anderer Landesbauordnungen anlehnt. Die neu eingeführte Begrenzung der Personenzahl auf 30 in einem Regelbau sollte gestrichen werden. Für Sonderbauten mit erheblichem Rettungsbedarf sind verlässliche und praxistaugliche Regelungen zu erarbeiten.

Dieser Vorschlag wird von uns vollumfänglich unterstützt und wird viel zur Verschlinkung und Vereinfachung des Genehmigungsverfahrens beitragen [1], [2], [3] und [4].

- die Planungsvereinfachungen gemäß § 38 Abs. 2 und 3 NBauO anzupassen, dabei soll § 38 Abs. 2 NBauO an § 33 MBO angeglichen und die Höhenangabe einheitlich auf 13 m festgesetzt werden, da nicht nachvollziehbar ist, warum in § 38 Abs. 2 und 3 NBauO eine abweichende Höhenangabe von 12,25 m vorgesehen ist

Dieser Vorschlag wird von uns vollumfänglich unterstützt.

- auch bei § 85 a NBauO den Wechsel in das vereinfachte Verfahren nach § 63 NBauO zu ermöglichen,

Dieser Vorschlag wird von uns vollumfänglich unterstützt und wird viel zur Verschlinkung und Vereinfachung des Genehmigungsverfahrens beitragen [1], [2], [3] und [4].

- die 2024 geschaffenen bürokratischen Hürden im Nachreichungsverfahren nach § 69 NBauO abzubauen, indem die automatische Rücknahmefiktion durch die Streichung von Absatz 2 Satz 3 aufgehoben wird,

Dieser Vorschlag wird von uns vollumfänglich unterstützt und wird viel zur Verschlinkung und Vereinfachung des Genehmigungsverfahrens beitragen [1], [2], [3] und [4].

- dem Bauherrn bzw. der Bauherrin ein Vorschlagsrecht für die Benennung des Prüfstatikers durch einen neuen Satz 3 in der BauPrüfVO §1 Abs. 1 - „Bautechnische Prüfung“ einzuräumen, soweit es sich nur um ein Vorschlagsrecht handelt, bestehen keine Bedenken, solange der behördliche Prüfstatiker entscheiden kann, ob er vorrangig prüft oder den Prüfauftrag –wie bisher- an externe –ggfls. vom Bh. vorgeschlagene- Prüfstatiker vergibt

Dieser Vorschlag wird von uns unterstützt, sollte aber auf ein vollumfängliches Wahlfreiheitsrecht ausgedehnt werden. Darüber hinaus sollte das Wahlfreiheitsrecht zur Auswahl des noch einzuführenden Brandschutzprüfingenieurs ausgedehnt werden, zumal sich diese Handhabung in den Ländern, in denen diese Wahlfreiheit eingeführt wurde, sehr bewährt hat.

- eine vereinfachte Anforderung an Brandwände für die Gebäude der Klasse 4 in § 8 DVO NBauO in Orientierung an § 30 Abs. 5 S. 3 MBO einzuführen,

Dieser Vorschlag wird von uns unterstützt.

- die Regelung nach § 17 DVO-NBauO, dass Fenster in Umwehrungen von Laubengängen oberhalb von 90 cm 30 Minuten widerstandsfähig sein müssen, in Orientierung an § 36 Abs. 5 MBO zu streichen.

Dieser Vorschlag wird von uns unterstützt.

Resümee:

Die Bemühungen des Landtages nach einer Verbesserung der NBauO werden anerkannt, wir brauchen aber deutlich größere Veränderungen, zumal viele Baumaßnahmen weiterhin an erfundenen, mithin überzogenen und schon rein materiell an nicht zu erfüllenden Anforderungen scheitern (Beispiel: gewünschte F 90 Wand auf F 30 Decke im Bestand).

Damit zumindest in einer künftigen NBauO klare, messbare, mithin materielle Anforderungen gelten, hier unsere gesetzlichen Mindestvorschläge:

- Ergänzend zum Verweis auf § 3 Abs. 1 brauchen wir eine gesetzliche Klarstellung, dass hiermit gemeint sei „dass ein Bauteil nicht mehr können muss als zum Zeitpunkt der Errichtung“ – ein sinnvoller Schritt hin zu einer Umbauordnung.
- Der § 33 ist dahingehend zu ändern, dass die Zahl von 30 Personen ersatzlos gestrichen wird – somit überflüssige Beteiligungen von „Bedenkenträgern“ künftig unterbleiben.
- Der § 69 ist durch den Begriff „formell“ so zu spezifizieren, dass NUR Anforderungen gemäß BauVorIVO zulässig sind - kein „Anfangserfindungsrecht“, für das Ingenieure bei unkritischer Übernahme und eigener Beantragung nach einer BGH-Entscheidung auch noch haften [5]
- Im § 85 ist die „entschädigungslose Enteignung“ ersatzlos zu streichen, da diese im Widerspruch zu Art. 14 GG und sämtlicher LBO und der MBO steht.

An die oberste Dienstaufsichtsbehörde hätten wir die Bitte auf folgende Mindeststandards im Verwaltungshandeln hinzuwirken:

- Bauherrn und Planer sind von der Bauaufsichtsbehörde (nach § 25 VwVfG) pflichtgemäß darüber aufzuklären, dass Stellungnahmen von Brandschutzdienststellen und TÖB, gemäß Klarstellung der obersten Bauaufsicht vom 24.02.2020 ediglich gutachterliche Äußerungen sind. Ob für diese eine hinreichende Rechtsgrundlage existiert, obliegt der allein Beurteilung durch die Baubehörde.
- Jeder Verwaltungsakt, somit auch jeder Wunsch und jede Auflage, ist (nach § 39 Abs. 1 VwVfG) künftig wieder mit einer Begründung zu versehen. Ein selbstverständlicher Rechtsanspruch, welcher viel zur Mäßigung beitragen wird.

- Vage Verweise auf nicht zugängliche untergesetzliche, sog. interne Regelungen ersetzen keinen begründeten Verwaltungsakt. Interne Regelungen stehen nicht über dem Gesetz und sind auf Verlangen offenzulegen.
- Vor allem aber betreten Sachbearbeiter, die aus Angst vor persönlicher Haftung „vorsätzlich“ Nachweise einfordern, für die keinerlei Rechtsgrundlagen existieren, sehr dünnes Eis - da sie bei „Vorsatz“ über den kommunalen Schadensausgleich nicht versichert sind.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, reading 'Axel Haas' in a cursive script.

Axel Haas

A handwritten signature in blue ink, reading 'Ralf Abraham' in a cursive script.

Ralf Abraham

Beispiel – Anhang 2

**Brandschutz
im Dialog**


1:1-Übernahme – A..... - Altenheim A.....– Az. (63) 22/2018 (Niedersachsen)

Bei einem Hochwasser am 03.09.2017 wurde das Gebäude evakuiert und sollte nach **Wiederherstellung des Bestandes im KG und des EG** möglichst zeitnah wieder in Betrieb genommen werden.

Formal wurde für diese Sanierung ein Bauantrag eingefordert, wobei schriftlich zugesagt wurde, dass

- **für den genehmigten Bestand kein Anpassungsverlangen erfolgen sollte.**

Die Genehmigung erfolgte am 28.02.2018 und enthielt

- **119 Auflagen, hiervon etliche Anpassungsverlangen für den genehmigten Bestand.**

Aus der Akteneinsicht im Widerspruchverfahrens wurde ersichtlich, dass von **119 Auflagen** u.a. ca. 50 Wünsche der Brandschutzprüferin in die Baugenehmigung **1:1 übernommen** wurden – ohne diese auf ihre Rechtmäßigkeit zu überprüfen.




Bezifferbarer Schaden

Mindestens 1 Jahr Zeitverzug, das macht bei 200.000 € Verlust im Monat	ca. 1.200.000 €.
Mehraufwendungen für Maßnahmen im genehmigten Bestand	ca. 1.500.000 €.
Kosten für Gutachten, Rechtsanwälte, Planer im Widerspruchsverfahren	mind. 50.000 €.
Die Bearbeitungsgebühr für einen Wiederherstellung des Bestandes betrug (auf Grundlage des Herstellungswertes, nicht des Rohbauwertes)	39.347,00 €
Bezifferbarer Schaden:	ca. 2,8 Mio €

Gegen einen Großteil der Auflagen konnte erfolgreich Widerspruch eingelegt werden, das kostete aber Zeit.

Weitere Unannehmlichkeiten:

Die Bewohner lebten unnötig lange in Provisorien.



I. Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung (Drucksache 19/6816)

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 wie folgt zu dem Gesetzentwurf Stellung.

Die Architektenkammer Niedersachsen begrüßt und unterstützt das Ziel der Landesregierung, das Bauen in Niedersachsen zu vereinfachen. Der vorliegende Gesetzentwurf sieht ganz überwiegend verfahrenstechnische Erleichterungen vor. Solche Vereinfachungen sind durchaus wichtig, können jedoch nur bedingt die anstehenden Probleme lösen. Um die Stagnation im Bauwesen zu überwinden und das Bauen günstiger zu machen, bedarf es insbesondere auch der Reduzierung materieller Anforderungen. Diese lässt der vorliegende Gesetzentwurf leider weitgehend vermissen.

Zu den Änderungen im Einzelnen:

zu § 1 NBauO-E: Geltungsbereich der NBauO

Die Ergänzungen in § 1 Abs. 2 NBauO-E begrüßen wir.

zu § 2 NBauO-E: Dachgauben

Die Erleichterung von Dachgeschossausbauten im Hinblick auf Dachgauben befürworten wir. Ausweislich der Gesetzesbegründung werden hiermit einhergehende geringfügige Änderungen der äußeren Abmessungen in Kauf genommen. Fraglich ist, was der Gesetzgeber unter dem Begriff „geringfügig“ versteht? Hierzu würden wir uns eine Konkretisierung entweder im Gesetzestext selbst oder zumindest in der Gesetzesbegründung wünschen.

zu §§ 47/86 NBauO-E: Einstellplätze für Wohnungen

Die Einschränkung beim Entfall der Stellplatzpflicht für Wohnungen lehnen wir ab.

Die Möglichkeit der Umnutzung oder Bebauung von bestehenden Einstellplätzen eröffnet ein wichtiges Potenzial, um bestehende Gebäude sinnvoll weiterentwickeln und zukunftsfähig nutzen zu können. Dieses Potenzial ist geeignet, dass Bauen insgesamt zu befördern und leistet durch den Bestandserhalt zugleich einen wertvollen Beitrag zum Klimaschutz. Wir können nicht nachvollziehen, weshalb die Landesregierung diesen Impulsgeber für die Bauwirtschaft sofort wieder einschränken möchte – ohne die zu § 47 vorgegebene Evaluation abzuwarten. Wir plädieren daher dafür, § 47 unangetastet zu lassen.

Sollte die Einschränkung trotz unserer Bedenken umgesetzt werden, müsste zumindest der Zeitpunkt auf das Inkrafttreten des Gesetzes verlagert werden. Das MW wies über

mehrere Monate in seinen FAQ auf die bestehende Rechtslage hin – ohne kritische Anmerkung. Diese Auffassung würde von der Architektenkammer so an die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser weiterkommuniziert, beispielsweise über Veröffentlichungen auf den Homepage oder in gemeinsamen Entwurfsverfassertagungen der Kammern mit verschiedenen Baubehörden. Eine Korrektur dieser Rechtslage ohne Vertrauensschutz ab dem Zeitpunkt der Einbringung des Gesetzentwurfes in den Landtag sehen wir sehr kritisch. Der Hinweis, dass die Öffentlichkeit mit der Einbringung des Gesetzentwurfes in den Landtag Kenntnis vom Regelungsinhalt erhalten habe, geht an der Lebenswirklichkeit vollkommen vorbei. Welcher Bürger unterrichtet sich täglich über die Veröffentlichung von Gesetzentwürfen? Da die Verkürzung des Vertrauensschutzes auf diesen Zeitpunkt erhebliche Haftungsrisiken für die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser und auch erhebliche Kostenfolgen für Bauherrinnen und Bauherren auslösen können, sollte die Korrektur dringend erst an das Inkrafttreten gekoppelt werden.

zu § 48 NBauO-E: Fahrradabstellplätze

Die Regelung basiert auf der Umsetzung der Richtlinie (EU) 2024/1275 und ist in der Sache nicht zu beanstanden. Im Hinblick auf die Verständlichkeit der Regelung empfehlen wir jedoch, den Verweis auf die Richtlinie zur Erläuterung des Begriffes der größeren Renovierung durch eine direkte Regelung in der NBauO zu ersetzen. Die Regelung könnte dann wie folgt lauten:

²Für Gebäude, die nach dem 1. Mai 2026 errichtet oder einer größeren Renovierung unterzogen werden, müssen bei

1. Wohngebäuden mit mehr als drei Einstellplätzen oder Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten je Wohneinheit mindestens zwei Fahrradabstellplätze und

2. Gebäuden mit mehr als fünf Einstellplätzen für Nutzungseinheiten, die nicht dem Wohnen dienen, für mindestens 10 Prozent der ständigen Benutzerinnen und Benutzer und Besucherinnen und Besucher Fahrradabstellplätze

zur Verfügung stehen. ³Renovierungen im Sinne des Satzes 2 sind solche, bei denen die Gesamtkosten der Renovierung der Gebäudehülle oder der gebäudetechnischen Systeme 25 % des Gebäudewerts – den Wert des Grundstücks, auf dem das Gebäude errichtet wurde, nicht mitgerechnet – übersteigen.

Die Klarstellung des Verhältnisses von § 48 NBauO zu § 44 NBauO in § 48 Abs. 1 Satz 5 NBauO-E begrüßen wir.

zu § 62/85a: Mitteilungsverfahren bei Umbaumaßnahmen

Verfahrenswechsel mit Erleichterungen nach § 85a NBauO ermöglichen

Die Erleichterungen nach § 85a NBauO führen für Architektinnen und Architekten zu einer gesteigerten Verantwortung, die der Berufsstand im Grundsatz auch zu leisten bereit ist. Nach wie vor sehr kritisch betrachten wir jedoch die zwingende Verknüpfung von Erleichterungen nach § 85a NBauO mit dem Mitteilungsverfahren. Es ist bereits befremdlich und juristisch fragwürdig, materielle Anforderungen an ein Objekt von

einem bestimmten Verfahren abhängig zu machen. Die Verknüpfung zeugt zudem von einem falschen Verständnis von Bürokratieabbau. Die Baubehörden sind in vielen Fällen konstruktive und kompetente Ansprechpartner, deren Einbindung zumindest auf Wunsch der Bauherrschaft und der Entwurfsverfasserin bzw. des Entwurfsverfassers ermöglicht werden sollte. Gerade bei Bestandsmaßnahmen sollte ein konstruktives Miteinander von Baubehörde und Entwurfsverfasser sowie ein 4-Augen-Prinzip möglich sein – auch mit den Erleichterungen des § 85a NBauO. Ebenso wenig können wir nachvollziehen, weshalb die Baubehörden nicht in der Lage sein sollen, in Verfahren nach § 85a NBauO Bewertungen vorzunehmen. Tagtäglich entscheiden Baubehörden über Fallkonstellationen, in denen aktuelle bauordnungsrechtliche Vorgaben nicht eingehalten werden sollen – nämlich bei Abweichungen nach § 66 NBauO.

Daher fordern wir, die zwingende Verknüpfung der Erleichterungen aus § 85a NBauO mit dem Mitteilungsverfahren aufzuheben und den Wechsel in das vereinfachte Verfahren (§ 63 NBauO) uneingeschränkt zu ermöglichen.

zu § 85a NBauO: Umbaumaßnahmen

Verweis auf § 3 ersetzen

Wir begrüßen und unterstützen nach wie vor die Regelung des § 85a NBauO. Sie bildet ein zentrales Element zur Erleichterung des Bauens im Bestand. Jedoch erweist sich in der Praxis der bei der Einführung der Vorschrift erst am Ende des Verfahrens eingeflossene Satzteil „nur die Anforderungen nach § 3 Abs. 1 erfüllen“ als äußerst problematisch. Da § 3 NBauO die Grundlage nahezu aller nachfolgenden Vorschriften der NBauO bildet, ist sehr fraglich, auf welche Anforderungen über § 85a NBauO tatsächlich verzichtet werden kann. Für die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser ist die Regelung damit praktisch kaum noch handhabbar und es wird nur sehr zurückhaltend von § 85a NBauO Gebrauch gemacht. Zudem wurde mit der Einführung dieses Satzteils die Kernaussage der Vorschrift „Bauteile müssen in der Regel nach einem Umbau nicht mehr Anforderungen erfüllen, als sie bereits im Bestand gegeben sind“ eliminiert. Wir empfehlen daher dringend, den Satzteil „nur die Anforderungen nach § 3 Abs. 1 erfüllen“ durch die im ursprünglichen Gesetzentwurf enthaltene Formulierung „keine höheren Anforderungen gestellt, als sie im Bestand erfüllt sind“ zu ersetzen.

Anwendungsbereich auf kleine Sonderbauten und Erweiterungsbauten ausdehnen

Des Weiteren regen wir an – um mit der Regelung mehr Klimaschutz mit einhergehender Kostenreduktion zu erreichen – den Anwendungsbereich auf folgende „kleine“ Sonderbauten auszuweiten, wobei hier der Zustand des Gebäudes nach Durchführung der baulichen Maßnahme maßgeblich sein soll:

1. eingeschossige Gebäude mit mehr als 1.600 m² Grundfläche, ausgenommen Wohngebäude und Garagen,
2. eingeschossige Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Grundfläche von insgesamt mehr als 800 m² 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 m² 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 m² 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.

Jedoch darf insbesondere bei Sonderbauten die Verantwortung nicht alleinig auf die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser verlagert werden. Zumindest, und das halten wir bei Sonderbauten für unabdingbar, müsste in diesen Fällen die Möglichkeit eröffnet werden, bei Bedarf in ein Baugenehmigungsverfahren nach § 64 NBauO zu wechseln – und zwar unter Beibehaltung der Erleichterung aus § 85a NBauO.

Sofern die im vorherigen Absatz sowie unter § 62 NBauO beschriebenen Wechselmöglichkeiten ohne Abstriche bei den Erleichterungen ermöglicht werden, könnten wir uns des Weiteren vorstellen, den Anwendungsbereich von § 85a NBauO auf Anbauten bis zu 25 % der Grundfläche, maximal jedoch 100 (alternativ: 50) m², auszuweiten.

zu § 69/70a NBauO-E: Fristen und Genehmigungsfiktion

Wir bemängeln, dass durch die Einführung der neuen Absätze 2a und 2b sowie die Änderung von Abs. 6 die Vorschrift einen Umfang erreicht hat, der für den Praktiker kaum mehr handhabbar ist. Auch die starke Ausdifferenzierung der Fristen ist nur noch schwer nachvollziehbar. Die Regelung sollte daher systematisch und auch inhaltlich überdacht werden.

Des Weiteren regen wir an, § 70a NBauO zu streichen, da sich die Regelung in der Praxis eher als kontraproduktiv erweist. Durch die Verlängerungsmöglichkeit nach § 42 a Abs. 2 Satz 3 VwVfG und die Regelung zum Neubeginn der Frist bei Nachforderungen läuft die Vorschrift faktisch leer. Die Bearbeitungszeiten scheinen sich aufgrund von zusätzlichen Schreiben der Behörden zur Verlängerung oder Unterbrechung der Frist sogar eher noch zu verlängern. Zumindest sollte mit einer Nachforderung kein Neubeginn der Frist ausgelöst werden, sondern sich der Zeitraum der Verlängerung des Verfahrens anhand der Zeitdauer bis zum Eingang der geforderten Nachreichungen bemessen.

zum Anhang:

Die einführende Anmerkung wird als Klarstellung begrüßt. Ebenso befürworten wir die Ausweitung der verfahrensfreien Maßnahmen. Eine Unklarheit sehen wir in der Ziff. 13.7. Während sich der Gesetzestext auf die Angabe „Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten“ beschränkt, fordert die Gesetzesbegründung:

„Durch die neue Nummer 13.7 sollen Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten verfahrensfrei gestellt werden, wenn es eine städtebauliche Satzung oder eine örtliche Bauvorschrift gibt, die die Maße und die Zulässigkeit solcher Anlagen regelt, und die Gebäudeteile den Festsetzungen dieser Satzung entsprechen.“

Die Vorgabe einer Satzung oder örtlichen Bauvorschrift können wir nicht nachvollziehen. Wir regen an, diese Beschränkung entfallen zu lassen. Falls dieses nicht in Betracht kommt, müsste die Anforderung zur Vermeidung von Missverständnissen auf jeden Fall in den Gesetzestext aufgenommen werden.

II. Stellungnahme zum Antrag nach § 32 Abs. 1 S. 2 GO LT (Drucksache 19/6818)

Die Architektenkammer Niedersachsen unterstützt die in der Vorlage enthaltenen Anträge des Landtages an die Landesregierung.

Insbesondere befürworten wir den Antrag, eine Erweiterung der Abrissanzeige und die Einführung eines Abrisskatasters in der Niedersächsischen Bauordnung zu prüfen. Nach § 60 Abs. 3 NBauO besteht nur für bestimmte Abrissarten eine Anzeigepflicht. Daher besitzen die Kommunen und Bauaufsichtsbehörden keine umfassende Übersicht über das 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. Für Anzeigen, die nicht unter Abs. 3 Satz 1 fallen, sollte jedoch eine reine Anzeige ausreichen. Auf die Anwendung der Sätze 2-5 ist in diesen Fällen zu verzichten.

Des Weiteren hervorheben möchten wir die Anträge zum Außenbereich. Der Schutz des Außenbereichs ist grundsätzlich richtig und muss gewahrt bleiben. Jedoch sollte § 35 BauGB dahingehend flexibilisiert werden, dass Objekte im Außenbereich durch erweiterte Nutzungsmöglichkeiten vor der Aufgabe oder dem Verfall bewahrt werden können. In der Praxis werden leider immer wieder alte Höfe aufgegeben oder abgerissen, weil die aktuellen strengen Vorgaben des § 35 BauGB eine angemessene und den heutigen Anforderungen entsprechende Erweiterung oder Umnutzung nicht erlauben.

III. Stellungnahme zum Antrag der Fraktion der CDU (Drucksache 19/6806)

Wie bereits einleitend angemerkt, vermissen wir in dem aktuellen Gesetzentwurf weitere Schritte im Hinblick auf Erleichterung zu den materiellen Anforderungen an bauliche Anlagen. Hier bietet der Antrag der CDU an zahlreichen Stellen gute Ansätze. Zu den Vorschlägen im Einzelnen:

Nr. 1: Gebäudeklasse bei geringfügigen Änderungen erhalten

Die Architektenkammer Niedersachsen unterstützt die Anregung. Mit der Regelung soll vermieden werden, dass durch geringfügige Erweiterungen eines Gebäudes, die zu einer Änderung der Gebäudeklasse führen würden, für das gesamte Gebäude erhöhte Anforderungen entstehen. Eine entsprechende Vorschrift hätte neben § 85a NBauO eine eigenständige Bedeutung, da sich § 85a NBauO nur auf Bauteile (insbesondere den 5. Teil der NBauO) bezieht und nicht auf sonstige Anforderungen. Zudem erfasst § 85a NBauO bislang keine Erweiterungen.

Zur Umsetzung schlagen wir vor, § 2 Abs. 3 NBauO um folgende Sätze 6 und 7 zu ergänzen:

„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 50 m².“*

Nr. 2: Vorbauten

Auch diesen Vorschlag unterstützen wir. Die Musterbauordnung (MBO) privilegiert in § 6 Abs. 6 MBO hinsichtlich des Grenzabstandes Vorbauten mit bestimmten Abmessungen. Hierunter lassen sich beispielsweise Erker, Blumenfenster und Zwerchhäuser fassen. Die NBauO kennt den Begriff der Vorbauten nicht, sondern lediglich „vor die Außenwand tretende Gebäudeteile“ (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 NBauO). In seinem Erlass vom 21.12.2021 (Ref 63-24000/00/01/005) sprach sich das seinerzeitige Umweltministerium gegen die Einbeziehung von Erkern oder „Blumenfenstern“ in den Anwendungsbereich von § 5 Abs. 3 Nr. 2 NBauO aus. Hierdurch werden die baulichen Gestaltungsmöglichkeiten im Grenzabstand deutlich eingeschränkt. Niedersachsen bleibt damit hinter den Möglichkeiten der MBO zurück. Diese Einschränkung sollte aufgehoben werden und auch Vorbauten, insbesondere in Form von Erkern und Zwerchhäusern, sollten in den Kreis der abstandrechtlich privilegierten Gebäudeteile aufgenommen werden.

Nr. 2: nachträgliche Dämmmaßnahmen

Bislang lässt § 5 Abs. 4 S. 2 NBauO nur Unterschreitungen des aktuell gültigen Abstandes zu, also von 3 m auf 2,65 m bzw. 2,60 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.

Über den Antrag der CDU hinaus sollten auch Solarenergieanlagen in § 5 Abs. 4 Satz 2 NBauO aufgenommen werden, um die nachträgliche Anbringung solcher Anlagen auf Dächern oder an Gebäudewänden im Grenzabstand zu ermöglichen.

Nr. 3: PV-Pflicht auf Dächern

Eine Aussetzung des § 32a NBauO lehnen wir ab.

Die PV-Pflicht bildet einen wichtigen Baustein auf dem Weg zur Energiewende. Allerdings bereitet die komplexe Vorschrift in der täglichen Anwendung durchaus Schwierigkeiten. Diese Probleme in der Handhabung sollten in einer weiteren Novelle der NBauO unter Beteiligung von Praktikern angegangen werden.

Nr. 4: Rettungswege

Wir unterstützen die Anregung. Die Architektenkammer Niedersachsen begrüßt die bereits erfolgte Anhebung der 10-Personen-Grenze auf 30 Personen in § 33 Abs. 2 Satz 3 NBauO. § 33 Abs. 3 Satz 2 der Musterbauordnung geht aber in der Tat an dieser Stelle noch weiter und beschränkt die Bedenkensprüfung auf Sonderbauten. Hieran sollte sich auch Niedersachsen orientieren.

Darüber hinaus sehen wir noch Änderungsbedarf in § 33 Abs. 1 S. 1 NBauO. Die Vorschrift verlangt, 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 mit mindestens einem Aufenthaltsraum müssen in allen Geschossen, in denen sich ein Aufenthaltsraum befindet, zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein.“

Nr. 5: Aufzüge

Als Architektenkammer Niedersachsen befürworten wir die Vorschläge.

§ 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 erst ab 13 m. Die NBauO sollte hinsichtlich des Höhenmaßes an die Musterbauordnung angepasst werden.

Nach § 38 Abs. 3 NBauO müssen Aufzüge Haltestellen in allen Geschossen haben. Wird die Nutzungseinheit in den letzten Geschossen in Maisonetteform errichtet, bildet die zweite Ebene der Einheit ein Geschoss in Sinne der NBauO, aber ohne Zugang zum Treppenhaus. In der Praxis müssen in diesen Konstellationen Abweichungsanträge gestellt werden. Um diesen Formalismus zu beseitigen, sollte – wie von der CDU vorgeschlagen – Abs. 3 derart ergänzt werden, dass bei einer Maisonette-Bauweise eine Haltestelle für die Nutzungseinheit ausreichend ist.

Darüber hinaus regen wir an, in § 38 Abs. 2 Satz 2 NBauO die Begrenzung auf „Wohnzwecke“ entfallen zu lassen, um das Bauen im Bestand im Sinne des Klimaschutzes auch für andere Nutzungsarten zu erleichtern.

Nr. 6: Einstellplätze

Die Anregung der CDU lehnen wir ab. Der Wegfall der Stellplatzpflicht für Wohnungen wird weiterhin begrüßt und sollte nicht im Satzungswege ausgehebelt werden können.

Wie schlagen stattdessen vor, die Stellplatzpflicht weiter einzuschränken. Zur Reduzierung der Baukosten auch für Nutzungsarten jenseits des Wohnungsbaus empfehlen wir, § 47 Abs. 2 NBauO a.F. wieder in die NBauO aufzunehmen, jedoch ohne die Begrenzung auf den Wohnungsbau. Der Nachweis zusätzlicher Einstellplätze sollte bei Aufstockungen oder Umnutzungen beispielsweise zu Büro Zwecken entfallen, um das Bauen im Bestand auch für solche Maßnahmen attraktiver zu gestalten.

Zudem 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 (ähnlich § 37 Abs. 1 LBO-BW) oder Car-Sharing-Plätze (z.B. im Verhältnis 1:4) abzulösen.
- Aufnahme von weiteren Konstellationen in § 47 Abs. 2 NBauO, in denen die Stellplatzpflicht auszusetzen oder zu reduzieren ist – beispielsweise angelehnt an Ziff. 2.5 der Ausführungsempfehlungen zu § 47 NBauO / § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Landhauptstadt Hannover

Nr. 7: Barrierefreiheit

Die Vorschläge unterstützen und konkretisieren wir wie folgt:

Anforderung zu rollstuhlgerichten Wohnungen reduzieren

Im Wohnungsbau wird zwischen barrierefreien und rollstuhlgerichten Wohnungen unterschieden. Die Herstellung rollstuhlgerichteter Wohnungen führt gegenüber barrierefreien Wohnungen zu erheblichen Kostensteigerungen und durch die größeren Bewegungsflächen zu einem deutlichen Flächenmehrbedarf. Daher sollte die Pflicht zur Herstellung rollstuhlgerichteter Wohnungen am tatsächlichen Bedarf orientiert werden. § 49 Abs. 1 Satz 7 NBauO ist hinsichtlich der geforderten Anzahl an rollstuhlgerichten Wohnungen – jede achte – zu weitgehend und überschreitet den tatsächlichen Bedarf deutlich, zumal es für viele Rollstuhlfahrer ausreicht, wenn die Barrierefreiheit oder sogar „nur“ eine Schwellenfreiheit in der Wohnung gewährleistet ist. Am Wohnungsmarkt zeigt sich zudem, dass sich im Überangebot befindliche rollstuhlgerichte Wohnungen nur schwer veräußern oder vermieten lassen. Zur Förderung bezahlbaren Wohnraums und zur Senkung des Flächenverbrauchs sollte die Anforderung daher abgesenkt werden. Wir schlagen vor, die Rollstuhlgerichtigkeit nur für jede 15. Wohnung vorzuschreiben.

Abstellraum für Rollstühle durch Abstellfläche ersetzen

Aufgrund der Formulierung „Abstellraum“ in § 49 Abs. 1 Satz 6 NBauO wird in der Tat von vielen Baubehörden der Nachweis eines gesonderten, umschlossenen Raumes für Rollstühle gefordert. Das Vorhandensein 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.

Nr. 8: Verfahrenswechsel in Fällen des § 85a

Wie bereits oben ausgeführt (siehe Seite 2) unterstützen wir die Forderung.

Nr. 9: Rücknahmefiktion streichen

Auch wir fordern, § 69 Abs. 2 Satz 3 NBauO zu streichen. Die Regelung ist kontraproduktiv. Eine Nach- oder Änderungsanforderung 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 unflexibel und belässt der Baubehörde nicht einmal ein Ermessen über die Rechtsfolge.

Der Vorschrift führt zudem in aller Regel zu keiner Verfahrensverschlinkung. 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 zu 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.

Nr. 10: Vorschlagsrecht Prüfstatiker

Die Anregung unterstützen wir.

Nr. 11: Brandwände

Auch diese Empfehlung befürworten wir.

Brandwände müssen gemäß § 8 Abs. 6 DVO-NBauO mindestens 30 cm über die Dachhaut reichen. Für die Gebäudeklassen 1-3 sieht Abs. 6 Satz 2 Erleichterungen vor. § 30 Abs. 5 Satz 3 MBO besitzt für Wohngebäude noch folgende weitergehende Erleichterung:

„Satz 2 gilt auch für am ... rechtmäßig bestehende Gebäude, die durch Dachausbau zur Schaffung von Wohnraum zu einem Gebäude der Gebäudeklasse 4 werden, entsprechend.“

Diese Regelung der MBO sollte auch in Niedersachsen übernommen werden.

Nr. 12: Umwehrungen vom Laubengängen

Die Anregung unterstützen wir. 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 sollten diese Vorgaben aus § 17 DVO-NBauO gestrichen werden.

IV. Weitere Forderungen der Architektenkammer Niedersachsen

Über die in den Drucksachen enthaltenen Punkte hinaus regen wir an, noch folgende Punkte in die Novelle aufzunehmen:

Bestehende bauliche Anlagen definieren (§ 2 NBauO)

Die NBauO verwendet an mehreren Stellen den Begriff der bestehenden baulichen Anlage oder Gebäude, ohne dem Begriff „bestehend“ eine klare Kontur zu geben. Im Sinne der Rechtssicherheit sollte hierfür eine Definition eingeführt werden, um beispielsweise den Anwendungsbereich der §§ 5 Abs. 10 oder 85a NBauO darüber klarzustellen. Eine Definition wäre zudem vorteilhaft, wenn bei der Privilegierung von § 38 Abs. 2 Satz 2 NBauO auf die Datumsangabe verzichtet und lediglich der Begriff „bestehende Gebäude“ verwendet würde, da sich so eine „gleitende“ Wirkung der Regelung erzielen ließe.

Für eine Definition 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 wäre die Baufertigstellungsanzeige in § 76 Abs. 1 NBauO obligatorisch auszugestalten (siehe hierzu auch Seite 11). Hinweis: In Bremen wurde kürzlich eine Definition für bestehende Gebäude eingeführt (siehe § 2 Abs. 3 a Satz 2 BremLBO).

Ressourcenschonung ausweiten und Klimaanpassung einführen (§ 3 NBauO)

Der Klimaschutz, aber auch die Anpassung der gebauten Umwelt an die Folgen des Klimawandels, stellen entscheidende Herausforderungen unserer Zeit dar. Daher sehen wir den Bedarf, in § 3 NBauO diesem Umstand in zweierlei Hinsicht zusätzlich Rechnung zu tragen. Zum anderen sollte der Belang der Ressourcenschonung durch das Bauen im Bestand und künftig auch das zirkuläre Bauen gestärkt werden. Hierzu regen wir an, in die Aufzählung in § 3 Abs. 2 Satz 3 NBauO noch das Wort „Rohstoffen“ einzufügen. Des Weiteren sollte der Aspekt der Klimafolgenanpassung ausdrücklich in § 3 NBauO einfließen, wie dieses bereits in § 3 Satz 2 BremLBO geschehen ist.

Grenzabstandsregelungen lockern (§§ 5 und 7 NBauO)

Zum Thema „Grenzabstände“ möchten wir verschiedene Erleichterungen anregen:

§ 5 Abs. 2 NBauO:

Wir begrüßen die bereits erfolgte Reduzierung der Grenzabstände nach § 5 Abs. 2 NBauO auf 0,4 H. Für Gewerbe- und Industriegebiete sind bereits verringerte Abstände auf 0,2 H möglich. Diese Regelung sollte um Kerngebiete, in denen Wohnungen nach § 2 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO nicht zulässig sind, erweitert werden, da solche Kerngebiete hinsichtlich der nachbarlichen Schutzinteressen mit Gewerbe- und Industriegebieten vergleichbar sind.

§ 5 Abs. 5 NBauO:

Zur Erleichterung von Grenzbebauungen sollte in § 5 Abs. 5 Satz 2 NBauO der Halbsatz „auch in der Nutzung“ gestrichen werden.

§ 5 Abs. 7 NBauO:

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.“

§ 5 Abs. 8 NBauO:

Die mit der vorletzten NBauO-Novelle getroffene Regelung zu Grenzabständen von Wärmepumpen halten wir für überarbeitungsbedürftig. § 5 Abs. 8 Satz 4 Nr. 4 NBauO privilegiert hinsichtlich des Grenzabstandes ausschließlich freistehende Wärmepumpen. An die Gebäudewand angebrachte Wärmepumpen sind von der Erleichterung ausgeschlossen. Zunächst einmal ist nicht nachvollziehbar, warum der Gesetzgeber solche Wärmepumpen schlechter stellt als freistehende Anlagen. Zur Förderung der Klimawende sollten auch angebaute Wärmepumpen bauordnungsrechtlich erleichtert werden. Hierzu würde es sich anbieten, 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 an freistehende Wärmepumpen, dass die Installation in der Abstandsfläche nur zulässig ist, wenn die Abstände auf dem Baugrundstück nicht anders eingehalten werden können, für problematisch. Hierdurch werden eine große rechtliche Unsicherheit für die Bauherrschaft und ein erhebliches Streitpotential hervorgerufen. Zudem sehen wir keinen Bedarf für diese Anforderung, da den Interessen des Nachbarn bereits durch b) – Vermeidung unzumutbarer Beeinträchtigungen – ausreichend Rechnung getragen wird. Wir regen daher an, Abs. 8 Satz 4 Nr. 4 a) zu streichen.

§ 7 Abs. 2 NBauO:

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.

Qualifizierten Freiflächengestaltungsplans einführen (§ 9 NBauO)

Zur Stärkung der Klimaresilienz und Förderung der Biodiversität empfehlen wir, insbesondere folgende Aspekte in der NBauO verstärkt zu verankern:

- Wasseraufnahmefähigkeit von Flächen, Schaffung von Retentionsräumen
- Begrünungen und Pflanzungen auf Grundstück und Gebäude
- Vermeidung und Ausgleich von Versiegelungen

Diese Aspekte sollten in den Bauvorlagen in Form eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans (FGP), welcher in § 9 NBauO geregelt werden sollte, gesondert dargestellt werden. Der FGP ist das geeignete Planungsinstrument im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren, um die vielfältigen Freiraumbelange ganzheitlich zu betrachten und planerisch zu bündeln. Konflikte zwischen verschiedenen Aspekten werden erkannt und gelöst. Der Prüfvorgang kann dadurch erleichtert und beschleunigt werden. Die gestalterischen Freiraum-anforderungen der NBauO aus den §§ 3, 9 und 10 NBauO lassen sich im FGP optimal darstellen und umsetzen. Es gibt somit gute Gründe und viele Vorteile für die verpflichtende Einbeziehung der qualifizierten Freiflächengestaltungsplanung in das Bauantragsverfahren:

Bündelungsfunktion

Im FGP werden die jeweiligen Freiraumbelange in einem Plan gebündelt. Damit werden im Genehmigungsverfahren Konflikte frühzeitig erkannt.

Zeiteffizienz

Die ganzheitliche Einbeziehung der Freiraumplanung ermöglicht durch die integrale Zusammenführung der Einzelthemen wie Hochbau, Erschließung, Entwässerung, Rettungswege, Stellplätze u.a. eine Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens. Damit können auch zeit- und arbeitsaufwändige Nachforderungen von Unterlagen gemindert oder sogar ganz vermieden werden.

Höhere Freiraum- und Gestaltungsqualität

Freiräume sind elementarer Bestandteil unserer Lebenswelten, sowohl im städtischen als auch im ländlichen Siedlungsraum. Die frühzeitige Ermittlung und Integration der unterschiedlichen Freiraumbelange im FGP sind die Grundlage für eine höhere Gestaltungsqualität und bessere Nutzbarkeit der Freiflächen.

Höhere Umwelt- und Lebensqualität

Eine ganzheitliche, d.h. klimagerechte, ökologisch nachhaltige, nutzerfreundliche und qualitätsvolle Gestaltung des Baugrundstücks erhöht die Umwelt- und Lebensqualität im städtischen und ländlichen Siedlungsraum. Der FGP kann damit wesentlich zur Umweltgerechtigkeit beitragen.

Wirksamer Beitrag zur Klimafolgenanpassung

Im FGP werden wirksame Maßnahmen am Gebäude und im Freiraum zum örtlichen Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung festgelegt. Die raumsparende

Mehrfachbelegung von Freiflächen mit unterschiedlichen Funktionen ermöglicht dabei sowohl zusätzliches klimawirksames Grünvolumen wie Baumpflanzungen als auch Maßnahmen im Umgang mit Regenwasser wie Retentionsräume, Sickerflächen, Minderung der Bodenversiegelung.

Förderung von Artenschutz und Biodiversität

Der integrative Ansatz des FGP ermöglicht Maßnahmen zur Sicherung und Förderung des Artenschutzes und der Biodiversität. Er schafft die Voraussetzungen zur Sicherung wertgebender Baum- oder Biotopbestände, zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen vor Ort, zur Herrichtung unterschiedlicher Lebensräume sowie für spezifische Artenschutzmaßnahmen.

Raumhöhe bei bestehenden Gebäuden absenken (§ 43 NBauO)

Zahlreiche ältere Gebäude besitzen Raumhöhen unter 2,40 m. Bei Baumaßnahmen im Bestand müssten die Raumhöhen für Aufenthaltsräume auf 2,40 m angehoben werden, was in der Regel nicht leistbar ist. Bislang wird dieses Problem in der Praxis über den „Notnagel Abweichung“ gelöst. Um dieses Behelfskonstrukt entbehrlich zu machen, regen wir an, solchen Konstellationen direkt in § 43 NBauO Rechnung zu tragen und in Anknüpfung an § 2 Abs. 7 NBauO für bestehende Gebäude eine Raumhöhe von 2,20 m für Aufenthaltsräume als ausreichend festzulegen.

Erleichterungen bei Sonderbauten ohne Ermessen ausgestalten (§ 51 NBauO)

Bislang stehen Erleichterungen bei Sonderbauten durch die Verwendung des Begriffs „können“ in § 51 Satz 2 NBauO im Ermessen der Genehmigungsbehörde. Auch wenn der Nachweis gelingt, dass die Schutzziele des § 3 NBauO erreicht werden, nutzen Behörden den Ermessensspielraum immer wieder dazu, 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.

Ermöglichung einer vollen Bauvorlageberechtigung für Innenarchitektinnen und Innenarchitekten (§ 53 NBauO)

In Nordrhein-Westfalen besteht für Innenarchitektinnen und Innenarchitekten die Möglichkeit, mittels einer 2-jährigen berufspraktischen Erfahrung im Hochbau und einer ergänzend Hochschulprüfung die unbeschränkte Bauvorlageberechtigung zu erlangen. Die entsprechende Regelung in § 67 Abs. 3 Nr. 3 BauO NRW lautet:

§ 67 Bauvorlageberechtigung

...

(3) Bauvorlageberechtigt ist, wer

...

3. aufgrund des Baukammergesetzes vom 16. Dezember 2003 (GV. NRW. S. 786), das zuletzt durch Gesetz vom 9. Dezember 2014 (GV. NRW. S. 876) geändert worden

ist, die Berufsbezeichnung „Innenarchitektin“ oder „Innenarchitekt“ führen darf, durch eine ergänzende Hochschulprüfung ihre oder seine Befähigung nachgewiesen hat, Gebäude gestaltend zu planen, und mindestens zwei Jahre in der Planung und Überwachung der Ausführung von Gebäuden praktisch tätig war, ...

Wir halten es für sinnvoll und erforderlich, ein entsprechendes Verfahren auch in der Niedersächsischen Bauordnung zu implementieren sowie den in NRW uneingeschränkt bauvorlageberechtigten Innenarchitektinnen und Innen-architekten in Niedersachsen ebenfalls die volle Vorlageberechtigung zuzuerkennen.

Hierfür sprechen folgende Gründe:

Die Studiausbildung in der Innenarchitektur umfasst zahlreiche Bausteine, die sich mit Anforderungen an Gebäuden – nicht nur beschränkt auf den Innenraum – beschäftigen. An zahlreichen Hochschulen, an denen beide Fachrichtungen, Innenarchitektur und Architektur, gelehrt werden, werden die Grundlagenfächer fachrichtungsübergreifend unterrichtet. Architekten und Innenarchitekten erhalten also in weiten Teilen die gleiche Basisausbildung.

Zudem verlangen die Leitlinien zu den Ausbildungsinhalten im Niedersächsischen Architektengesetz (B II. der Anlage 1 zum NArchTG) für die Eintragung in der Fachrichtung Innenarchitektur zahlreiche Module, die auch Gegenstand der Architekturausbildung sind. Zu nennen sind beispielsweise:

- Gebäudelehre
- Städtebau
- Architekturtheorie
- Denkmalpflege
- Baustoffkunde
- Bauphysik
- Planungs- und Bauordnungsrecht

Innenarchitektinnen und Innenarchitekten sind also weitaus mehr, als reine Innenraumgestalter. Sie verfügen bereits durch die Studiausbildung über ein Grundlagenwissen zum gesamten Gebäude einschließlich seiner Einbindung in die Umgebung.

Und auch in der anschließenden beruflichen Praxis sind die Überschneidungen zwischen Architekten und Innenarchitekten groß. Dieses wird beispielsweise aus den weitgehend identischen Leistungsbildern für Gebäude und Innenräume der HOAI (Anlage 10) deutlich.

All diese Umstände haben den Gesetzgeber in Nordrhein-Westfalen dazu bewogen, den Innenarchitektinnen und Innenarchitekten, welche für die Kammereintragung in ihrer Fachrichtung bereits eine 2-jährige berufspraktische Tätigkeit nachweisen müssen, die uneingeschränkte Bauvorlageberechtigung zuzuerkennen, wenn sie weitere 2 Jahre im Bereich der Gebäudeplanung tätig waren und ihre Kenntnisse und Fähigkeiten in diesem Bereich durch eine Ergänzungsprüfung an einer Hochschule belegt haben.

Dieser Schritt ist konsequent und auch geboten, um den Ähnlichkeiten der beiden Fachrichtungen, aber auch dem Umstand, dass sich Menschen in der beruflichen Praxis weiterentwickeln, Rechnung zu tragen.

Solche Prozesse werden auch in anderen berufsrechtlichen Regelungen anerkannt. Beispielsweise nennt § 3 Abs. 1 NBQFG die erworbene Berufserfahrung als eine Form der Berufsqualifikation und sieht in § 9 Abs. 2 Nr. 3 NBQFG vor, dass Unterschiede in der Berufsqualifikation durch nachgewiesene einschlägige Berufserfahrung ausgeglichen werden kann. Verbleiben dennoch Unterschiede, so eröffnet das NBQFG – abgeleitet aus der europäischen Berufs-amerkennungsrichtlinie (Richtlinie 2005/36/EG) – die Möglichkeit, Defizite durch eine Ausgleichsmaßnahme, insbesondere eine Prüfung, zu kompensieren.

Genau diese Mechanismen wendet die Bauordnung in Nordrhein-Westfalen an. Daran angelehnt sollte in Niedersachsen ein ähnliches Instrument zur Erlangung der vollen Bauvorlageberechtigung für Innenarchitektinnen und Innenarchitekten geschaffen werden. Wir gehen davon aus, dass sich eine entsprechende Prüfung mit den gleichen Anforderungen auch an einer niedersächsischen Hochschule einrichten ließe. Des Weiteren sollten die in NRW voll vorlageberechtigten Innenarchitekten in gleicher Weise in Niedersachsen anerkannt werden.

Qualifikation des Bauleiters konkretisieren (§ 55 NBauO)

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.“

Beratungspflicht der Baubehörden schärfen (§ 58 NBauO)

In den letzten Jahren wurden zahlreiche Arten von Baumaßnahmen genehmigungs- oder gar verfahrensfrei gestellt. Trotzdem sollte ein konstruktive Austausch zwischen den Planenden und den Bauaufsichtsbehörden stets möglich sein – erst recht 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 gerade auch dann besteht, wenn eine Baumaßnahme verfahrens- oder genehmigungsfrei ist.

Genehmigungsverfahren bei geringfügigen Vorhaben reduzieren (§ 59 NBauO)

Gemäß § 59 Abs. 1 Satz 2 BremLBO kann die Bauaufsichtsbehörde dort bei geringfügigen genehmigungsbedürftigen Vorhaben auf die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens verzichten. Hierdurch könnte eine Entlastung der Baubehörden und eine Beschleunigung der Verfahren erzielt werden. Wir regen daher an, die Regelung aus Bremen durch eine Ergänzung von § 59 Abs. 1 NBauO auch in Niedersachsen einzuführen.

Mitteilungsverfahren für Landschaftsarchitekten öffnen (§ 62 NBauO)

Auch Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten als Entwurfsverfasser mit einer akademischen Ausbildung und einer berufsrechtlichen Pflicht zur Unterhaltung einer Berufshaftpflichtversicherung, sollten in den Kreis der Mitteilungsberechtigten 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 Landschaftsarchitekten zudem nicht in § 53 Abs. 4 NBauO sondern in Abs. 3 verortet werden.

Vorschlag: § 53 Abs. 4 Nr. 1 NBauO wird neuer Abs. 3 Nr. 5 und § 62 Abs. 4 Satz 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, 4 oder 5, unterschrieben sein, die oder der gegen Haftpflichtgefahren versichert ist, die sich aus der Wahrnehmung dieser Tätigkeit ergeben.“

Wechsel vom vereinfachten Baugenehmigungsverfahren in das Baugenehmigungsverfahren nach § 64 NBauO ermöglichen (§ 63 NBauO)

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.“

Erstellen bautechnischer Nachweise durch Innen- und Landschaftsarchitekten ermöglichen (§ 65 NBauO)

§ 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, 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. 4 oder Abs. 4 Nr. 1 erfüllen.“

Abweichungen erleichtern (§ 66 NBauO)

Die Einführung von § 66 Abs. 1 Satz 2 NBauO im Zuge der letzten NBauO-Novelle war ein Schritt in die richtige Richtung. Wir regen jedoch an, die Voraussetzungen für Abweichungen nach § 66 Abs. 1 Satz 2 NBauO 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.

Darüber hinaus regen wir an, in Anlehnung an § 67 Abs. 1 Satz 1 MBO die Ermessensregelung aus § 66 Abs. 1 Satz 1 NBauO in eine Soll-Vorschrift umzuwandeln – mihin das Wortes „kann“ durch das Wort „soll“ zu ersetzen.

Zudem sollte in Anlehnung an § 56 Abs. 1 LBO-BW noch folgende Regelung in § 66 NBauO 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.

Flexible Nutzungsmöglichkeiten fördern (§ 70 NBauO)

Gebäude sind zunehmend Veränderungen unterworfen – neue Geschäfte mieten sich ein, Nutzungseinheiten werden umstrukturiert – weshalb der Flexibilität von Bauwerken eine immer größere Rolle zukommt (siehe <https://blog.dgnb.de/flexibilitaet/>). Bislang ist die Genehmigung von Baumaßnahmen auf eine bestimmte Nutzungsart beschränkt. Um flexible Bauweisen zu fördern, sollten Nutzungsänderungen erleichtert werden. Dazu sollte es bereits im Genehmigungsverfahren ermöglicht werden, die Zulassung für unterschiedliche Nutzungsarten zu erlangen – ggf. unter Auflagen.

Anwendungsbereich der Bauvoranfrage ausweiten (§ 73 NBauO)

Bislang ist eine Bauvoranfrage nur zulässig zu Fragen, über die im Genehmigungsverfahren zu entscheiden wäre. Während die Komplexität der bauordnungsrechtlichen Anforderungen in den letzten Jahren stark gestiegen ist, wurden die Prüfumfänge der Baubehörden deutlich reduziert. Insbesondere die Ausweitung des Anwendungsbereichs des Mitteilungsverfahrens nach § 62 NBauO führt dazu, dass § 73 NBauO faktisch weitgehend leer läuft, weil die Baubehörden in diesen Fällen keine Entscheidungen mehr treffen.

Um der Bauherrschaft in schwierigen Konstellationen eine ausreichende rechtliche Sicherheit zu bieten, sollte eine Bauvoranfrage nicht lediglich über Fragen möglich sein, über die im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden wäre, sondern über sämtliche Fragen des Bauvorhabens. Eine solche Ausweitung des § 73 NBauO würde nicht nur für die Bauherrschaft zu einem Gewinn an Rechtssicherheit führen, sie könnte auch die Anzahl an Fällen, in den die Baubehörden nachträglich gegen baurechtswidrige Zustände einschreiten müssten, reduzieren.

Der Halbsatz „über die im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden wäre“ sollte daher gestrichen werden.

DVO-NBauO

Wir regen des Weiteren zwei Änderungen in der DVO-NBauO an. Mit den Vorschlägen möchten wir zum einen Klarstellungen erreichen, die zu mehr Planungssicherheit führen und zum anderen eine Erleichterung anregen, die in der Baupraxis geeignet sind, die Baukosten zu senken:

Überkletterbarkeit bei Umwehrungen und Fensterbrüstungen regeln (§ 4 DVO-NBauO)

Gemäß § 4 Abs. 4 DVO-NBauO müssen Umwehrungen von Flächen, auf denen sich üblicherweise auch Kinder aufhalten, so ausgebildet sein, dass ein Überklettern der

Umwehrungen nicht erleichtert wird. Unklar ist jedoch, ab wann eine solche Gefahr durch Steighilfen besteht. Da hierzu immer wieder Fragen aus der Praxis auftreten und die Handhabung unterschiedlich ist, regen wir an, diese Frage in § 4 DVO-NBauO zu regeln. § 3 Abs. 5 Nr. 1 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung Baden-Württemberg sieht beispielsweise vor, dass bis zu einer Höhe von 60 cm die Überkletterbarkeit verhindert werden muss, § 38 Abs. 5 Satz 2 BremLBO verlangt 50 cm. Wir regen an, 60 cm in § 4 Abs. 4 DVO-NBauO aufzunehmen. Sinnvoll könnte des Weiteren eine Konkretisierung der Mindestauftrittsfläche sein. Zudem sollte geregelt werden, dass § 4 Abs. 4 Satz 2 DVO-NBauO nicht für den Bereich der Umwehrungen gilt, der sich oberhalb der 60 cm befindet.

**Brennbarkeit von Teilen an notwendigen Treppenräumen lockern
(§ 15 Abs. 5 DVO-NBauO)**

§ 15 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 DVO-NBauO verlangt, dass Putze, Bekleidungen, Unterdecken, Dämmstoffe und Einbauten in notwendigen Treppenräumen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen müssen. Nr. 2 sieht vor, dass Wände und Decken aus brennbaren Baustoffen eine Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke haben müssen. Der Gedanke der Überdeckung sollte auch in Nr. 1 eingebracht werden und Nr. 1 wie folgt formuliert werden:

„1. Putze, Bekleidungen, Unterdecken, Dämmstoffe und Einbauten aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen oder eine Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke haben,“

In ähnlicher Weise sollte § 31 Abs. 3 Satz 3 NBauO ergänzt werden.

28.04.2025

Pa



Stellungnahme des BDB Bund Deutscher Baumeister, Landesverband Niedersachsen zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung (Drucksache 19/6816) sowie dem Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (Drucksache 19/6818) und dem Antrag der Fraktion der CDU (Drucksache 19/6806)

Der BDB vertritt bundesweit gut 6.500 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, 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. Als Landesverband in Niedersachsen verkörpern wir knapp 600 Mitglieder in der o.g. Konstellation an Fachrichtungen. In der Funktion als Landesvorsitzende des BDB Niedersachsen 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 Niedersachsen, der Ingenieurkammer Niedersachsen und dem BDA eng beteiligt. In dieser Konsequenz **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 in Niedersachsen zu erleichtern. Nach der Einführung der NBauO 2024 steht nun zur Prüfung an, inwiefern diese Erleichterung für den Bestand erfolgreich umgesetzt wird und ob die gewünschte Unterstützung bei der Erhaltung des Gebäudebestandes auch im geplanten Umfang bei den Bauprojekten greift. Bei der Novelle 2024 ging es uns um die Fokussierung des Bausektors auf den Klimaschutz und Biodiversität und damit um den Bestandserhalt der vorhandenen Gebäudesubstanz. Die gesellschaftliche Forderung nach kostengünstigem Wohnraum gilt nach wie vor und soll durch die NBauO mit der Novelle 2024 umgesetzt werden können. Nach den Erfahrungen des ersten knappen Jahres gilt es nun, die Erkenntnisse zu bündeln und Hemmnisse und Probleme einerseits zu identifizieren, andererseits aber auch die Erfolge der Novelle herauszustellen. Die geplante Evaluation des Ministeriums unterstützen wir hier ausdrücklich.

Die Architektenkammer Niedersachsen kommentiert in ihrer vorliegenden Stellungnahme folgende Änderungen, denen wir uns jeweils inhaltlich anschließen. Die **hervorgehobenen Punkte** werden nachfolgend noch weiter beleuchtet.

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung (Dr. 19/6816) (siehe Stellungnahme AKNDS)

- § 1 NBauO-E: Geltungsbereich der NBauO
- § 2 NBauO-E: Dachgauben
- §§ 47/86 NBauO-E: Einstellplätze für Wohnungen

- § 48 NBauO-E: Fahrradabstellplätze
- **§ 62/85a: Mitteilungsverfahren bei Umbaumaßnahmen**
- **§ 85a NBauO: Umbaumaßnahmen**
- § 69/70a NBauO-E: Fristen und Genehmigungsfiktion
- Anhang
-

Antrag nach § 31 Abs. 1 S. 2 GO LT der Fraktion der SPD + Bündnis 90/Die Grünen (Dr. 19/6818) (siehe Stellungnahme AKNDS)

- **Abrissanzeige**
- Schutz des Außenbereiches (§35 BauGB)

Antrag der Fraktion der CDU (Dr. 19/6806) (siehe Stellungnahme AKNDS)

- Nr. 1: Gebäudeklasse bei geringfügigen Änderungen erhalten
- Nr. 2: Vorbauten
- Nr. 2: nachträgliche Dämmmaßnahmen
- **Nr. 3: PV-Pflicht auf Dächern**
- Nr. 4: Rettungswege
- Nr. 5: Aufzüge
- Nr. 6: Einstellplätze
- Nr. 7: Barrierefreiheit
- Nr. 8: Verfahrenswechsel in Fällen des § 85a
- Nr. 9: Rücknahmefiktion streichen
- Nr. 10: Vorschlagsrecht Prüfstatiker
- Nr. 11: Brandwände
- Nr. 12: Umwehungen vom Laubengängen

Weitere Forderungen der Architektenkammer Niedersachsen (siehe Stellungnahme AKNDS)

- Bestehende bauliche Anlagen definieren (§ 2 NBauO)
- Ressourcenschonung ausweiten und Klimaanpassung einführen (§ 3 NBauO)
- Grenzabstandsregelungen lockern (§§ 5 und 7 NBauO)
- Qualifizierten Freiflächengestaltungsplans einführen (§ 9 NBauO)
- Raumhöhe bei bestehenden Gebäuden absenken (§ 43 NBauO)
- Erleichterungen bei Sonderbauten ohne Ermessen ausgestalten (§ 51 NBauO)
- Ermöglichung einer vollen Bauvorlageberechtigung für Innenarchitektinnen und Innenarchitekten (§ 53 NBauO)
- Qualifikation des Bauleiters konkretisieren (§ 55 NBauO)
- **Beratungspflicht der Baubehörden schärfen (§ 58 NBauO)**
- Genehmigungsverfahren bei geringfügigen Vorhaben reduzieren (§ 59 NBauO)
- Mitteilungsverfahren für Landschaftsarchitekten öffnen (§ 62 NBauO)
- Wechsel vom vereinfachten Baugenehmigungsverfahren in das Baugenehmigungsverfahren nach § 64 NBauO ermöglichen (§ 63 NBauO)
- **Erstellen bautechnischer Nachweise durch Innen- und Landschaftsarchitekten ermöglichen (§ 65 NBauO)**
- Abweichungen erleichtern (§ 66 NBauO)
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten fördern (§ 70 NBauO)
- Anwendungsbereich der Bauvoranfrage ausweiten (§ 73 NBauO)

Wir unterstützen alle Kommentierung und Stellungnahme der Architektenkammer Niedersachsen.

Folgende Themen merken wir ergänzend an:

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung (Dr. 19/6816)

- **§ 62/85a: Mitteilungsverfahren bei Umbaumaßnahmen**
§ 85a NBauO: Umbaumaßnahmen

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 nicht akzeptabel, dass ein einzelner Berufsstand hier einseitig in die Verantwortung genommen wird. Die Erfahrungen der ersten Monate nach Einführung der NBauO 2024 hat gezeigt, dass dieser Umstand der einseitigen Übertragung der Verantwortung von den Planenden als Risiko eingeschätzt wird und der §85a daher nicht zur Anwendung kommt.**

Insbesondere der Verweis auf §3 stellt in den Projekten ein Hemmnis dar. Die Anregung der Architektenkammer zur Umformulierung und Klärung des §85a unterstützen wir.

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.

Die Streichung von §62 Abs. 10 NBauO muss wieder zurückgenommen werden, um die Baubehörden insbesondere bei komplexen Projekten im Genehmigungsverfahren hinzuziehen zu können.

Auch in diesem Zusammenhang muss die Beratungspflicht der Baubehörden geschärft werden. (§ 58 NBauO)

Die **Ausdehnung des Anwendungsbereiches des §85a auf kleine Sonderbauten und Erweiterungsbauten** nach dem Vorschlag der Architektenkammer unterstützt der BDB vollumfänglich.

Wir müssen 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.

Der BDB begrüßt und unterstützt uneingeschränkt die Leitidee der Gesetzesnovelle, die im Rahmen der Workshop- 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.“

Die Erleichterung für den Gebäudebestand läuft derzeit ins Leere – die Umbauprojekte haben nach wie vor die Anforderungen wie an Neubauten einzuhalten. Die gewünschten Ziele werden hier nicht erreicht!

Der vom Wirtschaftsministerium angefangene **Evaluierungsprozess** der entschlackten Herangehensweise ist hier unbedingt erforderlich, um eine Umsetzung der gewünschten Ziele sicherzustellen.

Antrag nach § 31 Abs. 1 S. 2 GO LT der Fraktion der SPD + Bündnis 90/Die Grünen (Dr. 19/6818)

- **Abrissanzeige (siehe hierzu §16b Abs.1 und §60)**

Für die Umsetzung einer Bauwende wird in allen Fachkreisen die Rolle des Zirkulären Bauens als notwendig betrachtet. Die Endlichkeit der Ressourcen ist eine Tatsache und wird in naher Zukunft ein hohes Kostenrisiko darstellen.

Daher sind die in den Bestandsgebäuden enthaltenen Baustoffe als Ressourcen anzusehen („Urban Mining“) und dem Baubetrieb zur Verfügung zu stellen. Voraussetzung ist also eine Kenntnis über die Verfügbarkeit von Rohstoffen und Baumaterial.

Darum darf Abriss 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.

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.

Antrag der Fraktion der CDU (Dr. 19/6806)

- **Nr. 3: Aussetzung der PV-Pflicht auf Dächern bis 31.12.2028**

Der BDB widerspricht diesem Antrag ausdrücklich, die PV-Pflicht auf Dächern im Neubau und bei der Dachsanierung auszusetzen.

Die PV-Pflicht auf Dächern ist ein hochwirksames Instrument, die Erneuerbaren Energien zu stärken und Dachflächen in Niedersachsen hierfür zu aktivieren. Niedersachsen ist in der Umsetzung der Erneuerbaren-Energien-Strategie eines der führenden Bundesländer. Die Solarpflicht ist im Niedersächsischen Klimaschutzgesetz (NKlimaG) verankert, die Umsetzung in der NBauO ist daher eine logische Folgerung hieraus.

Die Umsetzung in der Praxis führt aktuell zu Unklarheiten und ist daher im Novellierungsverfahren praxisgerecht zu konkretisieren, um eine Anwendung der PV-Pflicht rechtssicher zu ermöglichen. Eine Aussetzung des §32a führt zur Verunsicherung bei den Nutzern/ Immobilieneigentümern und sorgt dafür, dass Sanierungsvorhaben unnötig und klimaschädlich verzögert werden.

Weitere Forderungen

- **Wir unterstützen 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 wird 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.

- **Erstellen bautechnischer Nachweise durch Innen- und Landschaftsarchitekten ermöglichen (§ 65 NBauO)**

- **Die Einführung einer Umbauordnung**
Bestandserhalt muss klar vor dem Neubau priorisiert werden.
Es erfordert klare Erleichterungen beim Bauen im Bestand, um Wohnraum zu bezahlbaren Kosten zu schaffen. Die Verantwortung muss auch im Umbaufall sowohl bei den Architekten, als auch bei den Behörden liegen.

Die in der NBauO-E vorgelegten Erleichterungen für Bestandsgebäude sollten ambitioniert und konsequent weiter entwickelt werden und müssen unabhängig gelten vom Genehmigungsverfahren.
Es kann nicht sein, dass das Bauen im Bestand nur über Abweichungen zur bestehenden NBauO möglich ist. Diese Abweichungen kosten viel Geld und stellen einen erheblichen Aufwand da.

- **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 Versiegelungsgrad 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.

- **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).

Insgesamt hoffen wir, dass eine neue NBauO als „Neubau- und **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. Daher bitten wir Sie als Parlamentarier, unsere Vorschläge bei Ihren Entscheidungen zu berücksichtigen und hier den Wandel hin zur Aktivierung des Gebäudebestandes als wichtigen Baustein zum Klimaschutz in Gang zu setzen!

Für Fragen und weitere Erläuterungen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Susanne Witt und Stefanie von Heeren
Landesvorsitz BDB Niedersachsen



Landesvertretung der Handwerkskammern Niedersachsen
Ferdinandstr. 3 - 30175 Hannover

An den
Niedersächsischer Landtag
Landtagsverwaltung

- Referat 7 "Plenum, Ausschüsse, Eingaben, Drucksachen" -
Hannah-Arendt-Platz 1

30159 Hannover

Nur per Mail: Sabine.Kahlert-Kirstein@lt.niedersachsen.de

Vorlage 6

zu Drs. 19/6816 u. 19/6818

Vorlage 4

zu Drs. 19/6806

LHN ./ Änderung der niedersächsischen Bauordnung (NBauO)
Hier: Stellungnahme der niedersächsischen Handwerkskammern zur geplanten Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), BauPrüfVO und DVO-NBauO im Rahmen des Beteiligungsverfahrens

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Kahlert-Kirstein,

wir bedanken uns für die Möglichkeit der Beteiligung am oben genannten Verfahren und möchten – soweit nicht bereits im Vorfeld und bereits vergangenen Anhörungsverfahren geschehen – die nachfolgenden Anmerkungen aus Sicht der niedersächsischen Handwerkskammern zur NBauO und den geplanten Änderungen einbringen:

Im Allgemeinen:

Die niedersächsischen Handwerkskammern begrüßen das Vorhaben zur weiteren Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung und die damit verbundenen Anpassungen der BauPrüfVO sowie der DVO-NBauO.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen in der Bauwirtschaft – insbesondere der erheblichen Nachfrageschwäche, gestiegener Baukosten und zunehmender regulatorischer Anforderungen – sind Vereinfachungen, Entbürokratisierungen und eine praxisnahe Gesetzgebung dringend erforderlich.

Wir befürworten die politische Zielrichtung beider Initiativen (Drucksache 19/6806 und Drucksache 19/6818) und unterstützen eine rasche Umsetzung der vorgeschlagenen Änderungen. Gleichzeitig begrüßen wir den dazugehörigen Gesetzentwurf (Drucksache 19/6816), der insbesondere verfahrensrechtliche Erleichterungen vorsieht.

2. Mai 2025

TR

Ihr Zeichen: ---

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

Zu den wichtigsten Punkten im Einzelnen:

Fortsetzung des Novellierungsprozesses

Der von der CDU-Fraktion eingebrachte Antrag (Drs. 19/6806) trifft wesentliche Forderungen des Handwerks. Die regelmäßige Anpassung der NBauO, insbesondere der Abbau übermäßiger Regelungen, ist ein wesentlicher Beitrag zur Stärkung der Bauwirtschaft und zum Bürokratieabbau. Dies bewerten wir daher im ganz Grundsätzlichen positiv.

Korrektur von Überregulierungen

Die geplanten Korrekturen, etwa im Bereich der Gebäudeklassen (§ 2 NBauO), der Rettungswege (§ 33 NBauO) und der vereinfachten Verfahren (§ 63 NBauO), entsprechen der betrieblichen Praxis und reduzieren unnötige Kosten und Bürokratielasten für Bauherren und Unternehmen. Auch dies ist als ein Schritt in die richtige Richtung zu bewerten.

Stärkung des Bestandsschutzes und energetischer Sanierungen

Die beabsichtigte Aufnahme von Vorbauten in die privilegierten Gebäudeteile sowie die Erleichterungen bei energetischen Sanierungsmaßnahmen unterstützen die Transformation zu einem nachhaltigen Gebäudebestand und helfen, die Klimaschutzziele pragmatisch umzusetzen.

Praxisnahe Anforderungen an Barrierefreiheit und Brandschutz

Die Anpassungen bei der Barrierefreiheit (§ 49 NBauO) und beim Brandschutz (§ 8 DVO-NBauO, § 17 DVO-NBauO) tragen dazu bei, überzogene Anforderungen auf ein notwendiges Maß zurückzuführen und sind aus Sicht des Handwerks dringend erforderlich.

Förderung alternativer Mobilitätskonzepte

Die geplanten Änderungen hinsichtlich der Einstellplatzpflicht (§ 47 NBauO) schaffen die Möglichkeit, flexibel auf örtliche Gegebenheiten einzugehen, und erleichtern sowohl Wohnungsbauprojekte als auch Umbauten bei Bestandsgebäuden.

Verbesserungen beim Genehmigungsverfahren

Die Vereinfachungen im Bauantrags- und Nachreichungsverfahren (§ 69 NBauO) sowie die Einführung eines Vorschlagsrechts für Prüfstatiker (BauPrüfVO) werden zur Beschleunigung der Verfahren beitragen und Planungssicherheit für Unternehmen erhöhen.

Umsetzung europarechtlicher Vorgaben

Der Gesetzentwurf (Drs. 19/6816) setzt notwendige EU-Richtlinien zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Verbesserung der Energieeffizienz um. Die hierbei vorgesehenen Verfahrenserleichterungen und die Ausweitung verfahrensfreier Bauvorhaben sind zu begrüßen und im Sinne des Handwerks.

Gesamtbewertung

Die geplanten Änderungen führen insgesamt zu einer deutlichen Entlastung der Betriebe, beschleunigen Bauprozesse und fördern die Innovationskraft im

Bauwesen. Eine zügige politische Umsetzung dieser Vorhaben ist im Interesse des niedersächsischen Handwerks und wird ausdrücklich befürwortet.

Wir appellieren an die Landesregierung und die Abgeordneten des Niedersächsischen Landtags, das Vorhaben zur Novellierung der NBauO entschieden voranzutreiben und politisch zu forcieren. Nur so können dringend benötigte Impulse für den Wohnungsbau, die Klimaanpassung und die Sicherung handwerklicher Bauleistungen in Niedersachsen gesetzt werden.

Die vorliegende Novelle ist ein wichtiger Schritt hin zu einer zukunftsfähigen, ressourcenschonenden und praxisnahen Bauordnung.

Aus Sicht des niedersächsischen Handwerks ist sie grds. geeignet, Vertrauen zu schaffen und Bauprojekte wieder wirtschaftlich kalkulierbar zu machen. Wir appellieren daher an alle Beteiligten, das Verfahren zügig abzuschließen und die politischen Rahmenbedingungen für eine rasche Umsetzung zu schaffen.

Diese Erwägungen bitten wir, in Ihren weiteren Abwägungsprozess einzubeziehen. Bei Fragen stehen wir zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Mit freundlichen Grüßen

Landesvertretung der Handwerkskammern Niedersachsen



Dr. Hildegard Sander
Hauptgeschäftsführerin



Dr. Tobias Roeder
stellv. Hauptgeschäftsführer,
Rechtsanwalt

Niedersächsischer Landtag
Landtagsverwaltung
Referat 7 "Plenum, Ausschüsse, Eingaben,
Drucksachen" -
Hannah-Arendt-Platz 1

30159 Hannover

Höl/
Hannover, 30.04.2025

**DAS BAU- UND
AUSBAU-HANDWERK**

Hausanschrift:
Baumschulenallee 12
30625 Hannover

Postanschrift:
Postfach 61 01 69
30601 Hannover

Telefon: (0511) 9 57 57 - 60
Telefax: (0511) 9 57 57 - 40

E-Mail: kontakt@lv-bau.de
www.lv-bauwirtschaft.de

Nur per Mail: Sabine.Kahlert-Kirstein@lt.niedersachsen.de

**Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), BauPrüfVO; DVO-NBauO
Anträge der Fraktion der SPD/Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und der CDU- Fraktion**

Stellungnahme der Landesvereinigung Bauwirtschaft

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Kahlert-Kirstein,

im Namen aller der LV Bauwirtschaft angeschlossenen Verbände des Bau- und Ausbaus
danken wir für die Möglichkeit der Stellungnahme.

Grundsätzliche Vorbemerkung zur weiteren Novellierung

Wir begrüßen ausdrücklich, dass sich sowohl die die Regierungs-Fraktionen als auch die
CDU-Fraktion der Frage stellen, wie ein weiteres wahrnehmbares Vereinfachungssignal
für die Bau- und Ausbauwirtschaft gesetzt werden kann.

Denn in der Zwischenzeit hat sich das eingestellt, was wir in der Anhörung zur
ersten Novellierung insbesondere mit Blick auf die „Umbauordnung“ in Aussicht gestellt
haben – und was für uns der Anlass war, für eine konzertierte Vorgehensweise zu werben:
Nicht nur die Betriebe sondern auch die Verbraucher/Innen in Niedersachsen nehmen
wahr, dass es Politik ernst meint mit der tatsächlichen Entschlackung von Vorschriften,
die das Bauen regulieren.

Dieses Signal war dringend nötig – die hinreichend bekannte Nachfrageschwäche im
Wohnungsbau verlangte und verlangt nach einem deutlich sichtbaren Schritt.

Und dieses Signal muss weiter verstärkt werden durch Nachsteuerung bei den
Novellierungen in der NBauO, aber auch durch Anpassungen in der BauPrüfVO) und der
DVO-NBauO.



Baugewerbe-Verband
Niedersachsen



Landesinnungsverband des
Dachdeckerhandwerks
Niedersachsen/Bremen



Landesinnungsverband für
Elektro- und
Informationstechnik
Niedersachsen/Bremen



Landesinnungsverband
Nord-West des
Gebäudereiniger-Handwerks



Malerverband Niedersachsen



Landesverband Metall
Niedersachsen/Bremen



Fachverband
Sanitär-, Heizungs-, Klima und
Klempnertechnik
Niedersachsen



Verband des
Tischlerhandwerks
Niedersachsen/Bremen

Zwischenfazit:

Vor diesem Hintergrund begrüßen wir sowohl alle Vorschläge im Antrag der Fraktionen der SPD/Fraktion Bündnis 90/Die Grünen als auch die Vorschläge der CDU-Fraktion ausdrücklich, soweit sie zu einer tatsächlichen Erleichterung bei der Abwicklung von Wohnungsbau- und Sanierungsvorhaben führen.

Zu einzelnen Punkten nehmen wir wie folgt Stellung:

Klarstellungen mit Blick auf den Dachgeschossausbau, § 2 NBauO

Gerade die mit der letzten Novellierung eingeführten Erleichterungen beim Dachgeschossausbau sind im Umgang mit den Verbraucher/Innen ein motivierendes Argument, die Gewinnung zusätzlichen Wohnraums in Angriff zu nehmen. Vor diesem Hintergrund begrüßen wir ausdrücklich, dass an dieser Stelle Nachschärfungen erfolgen:

- Dies bezieht sich zum einen auf die im Entwurf der Regierungsfaktionen genannte Klarstellung in § 2 VII S. 5 zur Geschossigkeit.
- Ausdrücklich sehen wir aber auch die im CDU-Antrag thematisierte Notwendigkeit der Klarstellung zum Beibehalt der Gebäudeklasse. Derzeit führen geringfügige Erhöhungen der Grundfläche bereits zur Änderung der Gebäudeklasse – mit der Folge, dass sich für das gesamte Gebäude die Anforderungen an den Brandschutz bzw. an die Art der zu verwendenden Baustoffe erhöht, vgl. dazu auch Vorschlag zu **§ 8 DVO-NBauO**.

Praxisprobleme bei der Ausgestaltung der PV- Pflicht in § 32 a NBauO

Mit der aktuellen Ausgestaltung der PV-Pflicht auf Dächern haben unsere Betriebe im alltäglichen Umgang mit den Verbraucher/Innen erhebliche Probleme. Wir befürworten grundsätzlich, die Dachsanierung in die Anforderungen einer energetischen Sanierung einzubeziehen.

ABER: Die derzeitige Ausgestaltung der PV-Pflicht führt in der Praxis leider dazu, dass Dachsanierungen komplett unterbleiben – warum?

Nicht passend ist, dass § 32 a NBauO in Absatz II vorschreibt, dass auch bei Aufstockungen (zusätzlicher Wohnraum!) und bei Dachsanierungen mit Erneuerung der Dachhaut bis zur wasserführenden Schicht mit erneuerter Dachfläche von mindestens 50 m² (also die „normale“



Dachsanierung) **mindestens 50 % dieser Dachfläche mit einer Solarenergieanlage auszustatten** ist. Die zwingende Vorgabe einer bestimmten Größe der PV-Anlage ist aus folgendem Grund ein Ko-Kriterium für viele Eigentümer/Innen:

Insbesondere in strukturschwachen Gebieten stehen -ältere- Eigentümer , die „eigentlich ihr Dach nur energetisch sanieren wollten, also dämmen und decken“ nun vor der Situation, zusätzlich zwischen 20.000 und 30.000 EUR für eine PV-Anlage ausgeben zu müssen. Für sie selbst (1-2 Personenhaushalte) sind die Anlagen in dieser Größe mit Blick auf ihren

Strombedarf überdimensioniert. Viele dieser Eigentümer/Innen wissen nicht, was mit ihrer Immobilie in der Zukunft passieren wird – die Kinder sind oft weggezogen, werden nicht wiederkommen. Und ein Käufer wird in diesen Gebieten diese Investition nicht entsprechend einpreisen. Daher haben wir derzeit eine abwartende Haltung der Verbraucher/Innen. Sie ziehen Aufträge zurück, „warten, was passiert“. Sie hätten sich anfreunden können mit einer kleineren Anlage. Die aber durch § 32 a NBauO vorgeschriebene Größe der Anlage führt dazu, dass etwaige Überschüsse lediglich mit derzeit 8,2 Cent vergütet werden. Unter diesen Umständen können viele Eigentümer/Innen die Investitionskosten nicht aufbringen.

Unsere Dachdeckerbetriebe werden daher oft gefragt : „Was passiert denn, wenn ich das nicht mache und nur das Dach neu dämmen und decken lasse?“ Unsere Betriebe versuchen natürlich, für die Solarenergie zu begeistern – aber die Investitionsentscheidung müssen letztendlich die Kunden treffen. Und natürlich versuchen die Betriebe, über die mittlerweile vom Wirtschaftsministerium anhand der aus der Praxis mitgeteilten Probleme erstellen Ausnahmen, veröffentlicht über FAQ, zu helfen.

Vorschlag:

Es wäre aber für die Kommunikation gegenüber dem Kunden dringend geboten, hier nicht über die Anwendung von FAQ gehen zu müssen. Denn dies beinhaltet immer **Rechtsunsicherheiten**, die gerade mit Blick darauf, dass man die Eigentümer/Innen motivieren will, zu investieren in energetische Sanierung, kontraproduktiv sind.

Dringend erforderlich wäre daher eine eindeutige Klarstellung schon in der NBauO, § 32 II NBauO: Statt des Abstellens auf eine Mindestprozentzahl von 50 % sollte formuliert werden, dass bei Aufstockungen und Dachsanierungen **Solarenergie-Anlagen vorzusehen sind, bei deren Größe die individuellen Bedarfen der Hauseigentümer/Innen ausschlaggebend sind.**

Dies lässt all denjenigen, die auch über ihren eigenen Bedarf hinaus in die zukünftige Nutzung des Gebäudes investieren wollen und können (!) jeden Spielraum, verhindert aber die Überforderung von Eigentümer/innen, für die jetzt erforderliche Dachsanierungen zu einem finanziellen Problem werden. Diese Klarstellung könnte unverzüglich erfolgen, ansonsten ist die im CDU-Antrag gewählte Vorgehensweise der Aussetzung geboten, um die Unklarheiten im betrieblichen Alltag zu beseitigen.

Weitere Entschlackung durch Übernahme von Regelungen der MusterBauO

→ Grenzabstände gem. § 5 NBauO

In § 5 III Nr. 2 NBauO werden Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Terrassenüberdachungen, Balkone und Dachgauben mit Blick auf die einzuhaltenden Grenzabstände privilegiert. In der Praxis führt die Frage, warum denn nicht auch Vorbauten in diese Privilegierung einbezogen sind, zu Abgrenzungsdiskussionen. Dies gilt insbesondere mit Blick darauf, dass Vorbauten in der Musterbauordnung in die Privilegierung einbezogen sind.

Vorschlag:

Von daher wäre eine Klarstellung, dass auch Vorbauten in die Privilegierung einbezogen werden, ein Beitrag zur Vermeidung von Abgrenzungsdiskussionen in der Praxis, vgl. Vorschlag Nr. 2 des CDU-Antrags.

→ Thema Brandschutz – Klärung zum zweiten baulichen Rettungsweg gem. § 33 II S. 3 NBauO:

Die Notwendigkeit eines zweiten baulichen Rettungswegs ist bereits bei der ersten Novellierung der NBauO intensiv diskutiert worden. Der gefundene Kompromiss in § 33 II S. 3 führt in der Praxis leider noch nicht an allen Stellen zu der eigentlich gewünschten Erleichterung: Danach ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, *wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen*. Zudem ist geregelt: *Ist die bauliche Anlage 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 (durch die Rettungsgeräte der Feuerwehr) bestehen*.

Bei den unteren Baubehörden werden nun zum Teil Bedenkenprüfungen auf den Weg gebracht, die nicht nachvollziehbar sind. Vor allem zu kritisieren ist, dass zum Teil verbindliche Aussagen zum vorbeugenden Brandschutz von den örtlichen Freiwilligen Feuerwehren erwartet werden. Diese sind aber für derartige Fragen des vorbeugenden Brandschutz gar nicht zuständig und werden dadurch unangemessen belastet. Die Freiwilligen Feuerwehren sind für den abwehrenden Brandschutz zuständig – Fragen des vorbeugenden Brandschutzes wie die der Rettungswege sind durch die zuständigen Brandschutzstellen zu beurteilen. Natürlich führen dann diese Anfragen bzw. die Unsicherheiten bei den unteren Baubehörden im Umgang mit § 33 II S. 3 NBauO zu Genehmigungsverzögerungen, zum Teil auch zu Anpassungsverlangen, für die es de facto keine rechtliche Grundlage gibt.

Vorschlag:

Um hier für alle Beteiligten ein klares und einfaches Verfahren zu erreichen, bietet es sich natürlich an, auf Regelungen in anderen Bundesländern zu schauen. Hier sehen wir, dass dort oftmals die Regelung § 33 der MBauO umgesetzt wird. Dies hätte zur Folge, dass die Bedenkenprüfung nur bei Sonderbauten anzuwenden wäre. Und auch zum Inhalt der Fragen bei einer Bedenkenprüfung sollten noch einmal ein Austausch zwischen den Zuständigen auf Seiten der Unteren Baubehörden und der Brandschutzstellen erfolgen, damit wirklich eine Verfahrenserleichterung erreicht werden kann.

→ Anpassung der Anforderungen an Brandwände für die Gebäude der Klasse 4 in § 8 DVO-NBauO:

An diesem Vorschlag zeigt sich, dass wir auch in Niedersachsen mit dazu beitragen sollten, den schädlichen Trend zu „Lastenüberfrachtung“ zu stoppen. Eine Wand in ihrer Beschaffenheit so auszustatten, dass sie zeitgleich im Brandfall auch noch mechanischen Anforderungen standhält, ist eine Belastung, die nicht nur kostentreibend sondern auch ressourcenvernichtend und damit nicht nachhaltig ist. Vor diesem Hintergrund begrüßen wir ausdrücklich den Vorschlag hinsichtlich § 8 DVO NBauO, um Regelungen für Brandwände zu definieren, die ohne Abstriche in der Sicherheit zu Einsparungen führen könnten. Auch hier hilft ein Blick in die MBO, § 30 Abs. 5 Satz 3 MBO, für die Ausführung von Brandwänden für Gebäude der Gebäudeklasse 4.

Anpassungen bei Verfahrensregelungen

→ Genehmigungsfiktion

An einer Stelle sehen wir im Antrag der Regierungsfractionen einen fraglichen Rückschritt hinter die bisher erreichten Vereinfachungen:

Es sollen an § 69 II NBauO folgende Absätze angefügt werden:

„(2 a) 1 Die Bauaufsichtsbehörde **bestätigt** in den Fällen des Satzes 2 **die Vollständigkeit** des Bauantrags mit den beizufügenden Unterlagen und das Nichtvorliegen von erheblichen Mängeln

1. **innerhalb von vier Wochen nach Eingang des Bauantrags, wenn bei der Vorprüfung nach Absatz 2 Satz 1 festgestellt wird, dass der Bauantrag und die Bauunterlagen vollständig sind und keine sonstigen erhebliche Mängel aufweisen, oder**
2. **sobald die nach Absatz 2 Satz 2 festgestellten erheblichen Mängel beseitigt worden oder die nachgeforderten Unterlagen vorgelegt wurden.** Anlage 1

2 Mit dem Datum der Bestätigung der Vollständigkeit des Antrags durch die Bauaufsichtsbehörde beginnt die Frist

1. zur Entscheidung über den Bauantrag bei Baumaßnahmen, die den Bau, das Repowering oder den Betrieb von Anlagen zur Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen im Sinne des Artikels 16 Abs. 1 Satz 1 der Richtlinie (EU) 2023/2413 betreffen, oder

2. **für die Genehmigungsfiktion in den Fällen des § 70 a Abs. 1 Satz 1.**

Nach der bisherigen Regelung ist in § 70 a NBauO die Genehmigungsfiktion geregelt. Diese wird nun ausdrücklich an das Vorliegen von zusätzlichem Verwaltungshandeln geknüpft. Wir sehen in der Einführung der ausdrücklichen „Vollständigkeitsmitteilung“ keinen wirklichen Schritt hin zur Optimierung der Verfahrensabläufe.

→ Klärung der Praxisprobleme im Zusammenhang mit der Rücknahmefiktion von Bauanträgen gem. § 69 II S. 3 NBauO

Die Umbauordnung nach § 85 a NBauO wurde und wird von uns ausdrücklich für sinnvoll erachtet. An einer Stelle schildern unsere Betriebe allerdings unnötige Verzögerungen in der Praxis. Diese ergeben sich immer dann, wenn im laufenden Verfahren z.B. eines jetzt genehmigungsfreien Dachgeschossausbaus nach § 85 a NBauO wegen zusätzlicher Komplexität in das vereinfachte Verfahren nach § 63 NBauO gewechselt werden möchte:

Leider wirkt sich dann die Rücknahmefiktion des Bauantrags gem. § 69 II S. 3 NBauO als – sicher nicht gewollter – Bumerang für den Bauwilligen aus:

Das nachträgliche Einreichen von Unterlagen auf Verlangen der Baubehörde nach dem Wechsel führt oftmals dazu, dass Um- und Neuplanungen z.B. im Bereich des Lärmschutzes erforderlich werden. Angesichts der Komplexität können diese dann oftmals nicht in der gesetzten Nachreichungsfrist abgegeben werden.

Ohne weiteres Zutun der Beteiligten führt das dann wiederum dazu, es gemäß § 69 Abs. 2 Satz 3 NBauO automatisch zur Rücknahmefiktion des Bauantrags kommt.

Folge: Der Bauantrag muss erneut eingereicht, das Verfahren erneut in Gang gesetzt werden.

Dies sorgt in der Praxis für erhebliche Frustration und Unverständnis – beides ist vermeidbar:

Vorschlag:

Die in § 85 a V S. 1 zweiter Halbsatz vorgenommene ausschließliche Verknüpfung des Vorgehens nach § 85 a I NBauO mit dem Mitteilungsverfahren ohne Wechseloption in das vereinfachte Verfahren muss geändert werden: Auch bei einer Baumaßnahme, die zunächst nach § 85 a I begonnen wurden, muss ein Wechsel in das vereinfachte Verfahren nach § 63 NBauO möglich sein.

→ **Ausweitung § 85 a I NBauO auf Anbau**

Angesichts der Notwendigkeit von wahrnehmbaren Signalen gegenüber den Verbraucher/Innen regen wir wiederholt an, nicht nur wie bisher „die Aufstockung, den Umbau, den Ausbau oder die Nutzungsänderung“ für die Erleichterungen der Umbauordnung vorzusehen. Es wäre für die Praxis ein wahrnehmbarer Schritt, wenn auch der Anbau – und eben nicht nur die Terrassenüberdachungen etc. – auch bauantragsfrei ausgeführt werden könnten.

Einstellplätze gem. § 47 NBauO

Zu diesem Thema bleiben wir bei der grundsätzlichen Auffassung, die mit der ersten Novellierung getroffenen Regelungen in der Praxis bis zum Ende des vereinbarten Evaluationszeitraums wirken zu lassen. Der Ansatz im Antrag der Regierungsfractionen, durch § 47 Abs. 1 Satz 3 ein Instrument der Baukostensenkung von neuem Wohnraum auf den Weg zu bringen, ist das richtige Signal.

Klarstellung in § 49 I Sa. 6 Barrierefreiheit

Aus der Praxis kommen immer wieder Hinweise darauf, dass die Anforderungen einiger Baubehörden an die Barrierefreiheit mit Blick auf die Abstellräume zu vermeidbaren Kostensteigerungen führen: Unter Anknüpfung an § 49 I S. 6 „*Abstellraum für Rollstühle muss in ausreichender Größe zur Verfügung stehen und barrierefrei sein*“ wird auf den Nachweis eines umschlossenen Raums mit Tür bestanden. Dies widerspricht erkennbar dem eigentlich gemeinten Ziel, dass ausreichend „Platz“ bzw. Fläche für den Rollstuhl vorgesehen sein muss. Zutreffend wird im Antrag der CDU-Fraktion darauf hingewiesen, dass ein zusätzlicher Raum zwangsläufig mit einem Flächenmehrbedarf einhergeht, der mit vermeidbaren Kostensteigerungen verbunden ist.

Vorschlag:

Konkretisierung in § 49 I S. 6, dass ausreichend Fläche für das Abstellen des Rollstuhls zur Verfügung stehen muss.

Desweiteren wiederholen wir auch an dieser Stelle unseren Hinweis, dass in der Praxis die Regelung des § 49 I S. 7 NBauO, mit der Pflicht, jede 8 Wohnung rollstuhlgerecht auszugestalten, mit erheblichen Baukostensteigerungen verbunden ist, die mit der dann erfolgenden Nutzung der Wohnungen nicht in Einklang steht. Der tatsächliche Bedarf sollte bei der Vorgabe für die Errichtung angemessener berücksichtigt werden.

Praxisbeispiele zur Kostensenkung

- Die Änderungen im Entwurf der Regierungsfraktionen im **Anhang der NBauO zu § 60** begrüßen wir als weiteren Schritt zur Entschlackung.
- Weiterhin unterstützen wir angesichts unserer Praxiserfahrungen den Vorschlag der CDU-Fraktion, dem Bauherrn bzw. der Bauherrin ein **Vorschlagsrecht für die Benennung des Prüfstatikers** durch einen neuen Satz 3 in der BauPrüfVO §1 Abs. 1 - „Bautechnische Prüfung“ einzuräumen.

Derzeit führt die Tatsache, dass entweder eigene Prüfstatiker der Baubehörden oder von den Baubehörden vorgeschlagene tätig werden, zu erheblichen Verzögerungen – schlicht dem Umstand geschuldet, dass der Personenkreis verengt ist. Bauherren/Innen haben nicht die Möglichkeit, sich im Vorfeld um einen – natürlich fachlich geeigneten – Prüfstatiker zu bemühen, der dann die erforderliche Prüfung vornimmt. Hinzu kommt, dass angesichts der angespannten Personaldecke und den dadurch entstandenen Verzögerungen das Verhältnis zwischen den Beteiligten im Falle der Prüfung schon per se vorbelastet ist.

Vorschlag:

Mit dem Vorschlag wird ein Weg aufgegriffen, der schon in vielen Bereichen in der Praxis gelebt wird – unter dem Radar und in guter Zusammenarbeit mit den Baubehörden: Die vorherige Suche nach einem geeigneten Prüfstatiker. Natürlich müssten dann auch hier zur Vermeidung von unverhältnismäßigen Kostensteigerungen im Vorfeld Rahmenbedingungen für den Einsatz von Externen definiert werden.

Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Landesvereinigung Bauwirtschaft Niedersachsen e.V.



RAin Cornelia Höltkemeier

Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung

Sehr geehrter Minister Olaf Lies,
Sehr geehrte Mitglieder der Niedersächsischen Landesregierung,
Sehr geehrte Damen und Herren,

Der BDA Niedersachsen begrüßt und unterstützt das Ziel der Landesregierung sehr, mit den vorgeschlagenen Änderungen das Bauen - im Bestand wie im Neubau - zu fördern, zu ermöglichen und zu vereinfachen, sowie die Bürokratie spürbar abzubauen. Auch befürworten wir die Initiativen der Landesregierung gegenüber dem Bund für bundesrechtliche Erleichterungen für den Baubereich

Unsere Anwenderperspektive als bauende Architektinnen und Architekten auf den Gesetzentwurf dient dem gemeinsamen 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 ästhetisches Beiwerk, sie sichern Innovation, Erhalt, Anpassung und Weiternutzung über Generationen hinweg, das belegen unsere historischen Gebäude eindrucksvoll.

Abschließend bitten wir die Lesbarkeit und Anwendbarkeit der NBauO im Fokus zu behalten. 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 der Anträge und Abwägung der Auswirkungen auf Planung und Ausführung trägt der BDA die nachfolgende Stellungnahme vor. Ebenso finden Sie unsere Kommentierung der Vorschläge der AKNDS.

Gerne stehen wir für Rückfragen und Erläuterungen wie auch Anhörungen im Landtag zur Verfügung.

Hannover, 02.05.2024

Landesvorsitzende Prof. Dipl.-Ing. Tatjana Sabljo Architektin BDA
i.A. des Landesvorstands BDA Bund Deutscher Architektinnen und Architekten Niedersachsen

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, ausgezeichneten 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.

Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung

Im Folgenden werden ausschließlich die §§ und Themen 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.

§§ 47/86 NBauO-E: Einstellplätze für Wohnungen

Wir sprechen uns dafür aus, den §47 nicht zu verändern.

Der Entfall der Stellplatzpflicht bietet die Möglichkeit, die Bedarfe bestehender Einstellplätze kritisch zu prüfen und zu hinterfragen. Hier liegen Flächenpotentiale für Klimaschutz durch Entsiegelung und Begrünung, für eine nachhaltige und gute Nachbarschaft durch Schaffung von Aufenthaltsbereichen sowie Reserveflächen für den angestiegenen Flächenbedarf für Lastenräder, Fahrräder etc. sowie für die Abfalltrennung.

§ 48 NBauO-E: Fahrradabstellplätze

Wenngleich die Ergänzungen im §48 NBauO zur Umsetzung von Artikel 14 der EU-Gebäudeenergieeffizienz-Richtlinie-EPBD und zur Verbesserung der Infrastruktur zum Abstellen von Fahrrädern nachvollziehbar sind und wir die Förderung des Radverkehrs vollumfänglich unterstützen, bitten wir nochmals um Berücksichtigung, dass die Ausweitung der generellen Pflicht der Errichtung von Fahrradabstellplätzen insbesondere in städtischen Lagen bei Bestandsgebäuden oftmals zu erheblichen Schwierigkeiten führen kann.

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.

§ § 32a Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern

Erneuerbare Energien sind ein entscheidender Baustein auf dem Weg zur Klimaneutralität und zur energetischen Autarkie, den wir befürworten und unterstützen. Die Angabe im §32a NBauO „50 Prozent der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten“ sind bei geneigten Dächern, in der Praxis oftmals mit Schwierigkeiten realisierbar. Vor allem bei geneigten Dächern, bzw. Satteldächern, ist in der Regel bereits die eine Hälfte der Dachflächen aufgrund ihrer Himmelsausrichtung ungeeignet. Die andere Hälfte der Dachfläche, die von der Ausrichtung geeignet wäre, kann in der Regel konstruktiv nicht vollflächig belegt werden.

Abwägungsprozesse sollten für die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser ermöglicht werden damit Zielkonflikte vermieden werden: der Ausbau von Dachgeschossen und die Sanierung von Dachflächen gegenüber der Belegung mit Solaranlagen.

Denn die Erfahrung der Architektinnen und Architekten zeigt zudem, dass Bauherren ansonsten dringende Dachsanierungen aus diesem Grund zurückstellen.

§ 62/85a: Mitteilungsverfahren bei Umbaumaßnahmen

Die eingeführten Erleichterungen nach § 85a NBauO sind für den Erhalt und die Nachnutzung von Gebäuden richtig und wichtig. Doch die materiellen Anforderungen eines Gebäudes mit zweierlei Maß zu messen und die Erleichterungen nach §85a NBauO zwingend mit der Verfahrensweise zu verknüpfen ist aus unserer Sicht nicht richtig. Das zeigte auch die bisher zurückhaltende Anwendung des §85a. Zudem schließen wir uns der Stellungnahme der Architektenkammer Niedersachsen an, dass der Verweis auf § 3 sich nachteilig auswirkt.

Der Vorschlag, die Gebäudeklasse bei geringfügigen Änderungen beizubehalten, um eine Anhebung der Anforderungen zu vermeiden, ist in der Konsequenz zwar folgerichtig, verweist aber vielmehr auf die Unschärfe des § 85a.

Wir haben in Niedersachsen gemeinsam das Ziel definiert, unsere bestehenden Ressourcen intensiver zu nutzen und mit der Stärkung des Bestandes dem Klimawandel entgegenzutreten. Mit dem Grundgedanken des §85a ist eine Umbauordnung in der bestehenden Bauordnung gelungen.

Die zwingende Verknüpfung der materiellen Erleichterungen an die Verfahrensweise, der Vorschlag zur Anpassung der Gebäudeklassen und die Ausklammerung der Sonderbauten zeigt, dass wir diesen Schritt noch nicht konsequent genug gegangen sind.

Wir unterstützen darüber hinaus den Hinweis der Architektenkammer Niedersachsen, dass Innenarchitekt*innen und Landschaftsarchitekt*innen **im Rahmen ihrer fachspezifischen Bauvorlageberechtigung** in den Kreis der berechtigten Entwurfsverfasser für Maßnahmen nach § 85 a NBauO-E aufzunehmen sind.

Stellungnahme zum Antrag: Erweiterung der Abrissanzeige und die Einführung eines Abrisskatasters

Unser Engagement für eine Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung mit der Implementierung einer Umbauordnung zielte und zielt darauf ab, die rechtlichen Leitplanken für das Bauen im Bestand, das sowohl dem Klimaschutz als auch Schutz der Baukultur dient und Bauen bezahlbar machen soll, zu erleichtern und mit veränderten gesetzlichen Regelungen aktiv zu fördern.

Weiterhin unterstützt der BDA den Abbau von rechtlichen und bürokratischen Hindernissen und Hürden, um in der Folge wirtschaftliche und prozessuale Anreize für den Erhalt und die Entwicklung bestehender Gebäude zu setzen.

Die vorgeschlagene Ausweitung der Abrissanzeigenpflicht schafft aus unserer Sicht keinen Mehrwert. Vielmehr befördert sie eine Ausweitung der Bürokratie und führt zu einer weiteren Steigerung der ohnehin konstant wachsenden Baunebenkosten.

Der BDA spricht sich klar und unmissverständlich für den Erhalt und die Entwicklung erhaltenswerter und entwicklungsfähiger Bauten aus.

Jedoch sind wir überzeugt:

Das Bauen im Bestand wird nicht dadurch befördert, wenn ein weiteres Gutachten, ein weiterer Nachweis hinzukommt, Prozesse länger dauern und weitere Kosten ausgelöst werden.

Das Bauen im Bestand wird befördert, wenn der Gesetzgeber Hindernisse und Hürden reduziert, Verwaltungen die bestehende Gesetzgebung wohlwollend interpretieren und Planerinnen und Planer sowie Investorinnen und Investoren die bereits mit der letzten Novellierung der NBauO eingeräumten Freiheiten nutzen und anwenden.

In der europäischen Baukultur war und ist das Bauen im Bestand gelebte Praxis – das Weiterbauen, Umnutzen, Transformieren. Es ist Ausdruck einer Haltung, die Ressourcenbewusstsein mit gestalterischem Anspruch verbindet.

Zahlreiche Werke von Architektinnen und Architekten des BDA belegen exemplarisch, welches kulturelle, ökologische und ökonomische Potenzial in der kreativen Aneignung des Vorhandenen liegt.

WEITERE ANMERKUNGEN

Der BDA begrüßt die Ziele des Gesetzgebers, relevante Änderungen vorzunehmen. Ebenso begrüßt BDA die Initiativen der Landesregierung, auch bundesrechtliche Erleichterungen umzusetzen. Weiterhin unterstützen wir sehr, dass in regelmäßigen Zeitabständen ein Austausch und folglich eine Evaluation stattfinden soll.

Als bauende Architektinnen und Architekten, 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.

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 berufständischen 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. 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 des 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. Bisher 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 Retentionsräumen*

- *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, Flächen für die Abfalltrennung und -entsorgung, 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.

Ingenieurkammer Niedersachsen | Hohenzollernstraße 52 | 30161 Hannover
Die Präsidentin des Niedersächsischen Landtags
-Landtagsverwaltung-
Hannah Arendt-Platz 1
30159 Hannover

Hohenzollernstraße 52
30161 Hannover
Telefon: +49 511 39789-0
Telefax: +49 511 39789-34
kammer@ingenieurkammer.de
www.ingenieurkammer.de

Stefan von Friedrichs
Tel.: +49 511 39789-15
E-Mail: stephan.v.friedrichs@ingenieurkammer.de
Unser Zeichen: 2025.00361

5. Mai 2025

Stellungnahme zu einem Gesetzesentwurf zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zu den Anträgen der Fraktionen

Hier: Verbandsbeteiligung – Stellungnahme der Ingenieurkammer Niedersachsen

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst möchten wir uns für die Übersendung der Unterlagen bedanken. Die Möglichkeit zur Stellungnahme im Rahmen der Verbändeanhörung nehmen wir gern wahr.

Die Ingenieurkammer Niedersachsen vertritt als berufsständische Kammer die Interessen von über 6400 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 für bedeutende Sachwerte, aber auch dem Umweltschutz.

Die Ingenieurkammer Niedersachsen begrüßt die mit dem Gesetzesentwurf verfolgten Ziele, das Bauen in Niedersachsen weiterhin zu vereinfachen und zu beschleunigen. Schwerpunktmäßig betreffen die Änderungen verfahrensrechtliche Vereinfachungen. Durch die Umsetzung des europäischen Rechts werden weitere Konkretisierungen zu den Einstellplätzen getroffen, sodass die nachhaltige Mobilität weiter in den Vordergrund rückt.

I.

Stellungnahme zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung (Drucksache 19/6816)

1. Zu § 2 NBauO: Dachgauben

Wir begrüßen den neuen § 2 Abs. 7 S. 5 NBauO. Hiernach kann ein Dachgeschoss zu Aufenthaltsräumen umgenutzt werden, dies auch dann, wenn hiermit die Errichtung von Dachgauben verbunden ist. Die Umnutzung soll nicht dazu führen, dass sich die Geschossigkeit des Gebäudes ändert. Nach der Gesetzesbegründung sind hierbei geringfügige Änderungen der äußeren Abmessungen zulässig. Wir schließen uns der Ansicht der Architektenkammer Niedersachsen an, dass der Begriff der **Geringfügigkeit** zu unbestimmt ist und eine Konkretisierung, zumindest in den FAQs erfahren muss, um künftig Streitpotenzial zu meiden.

2. Zu § 47 NBauO: Rückbau bestehender Einstellplätze für Wohnungen

Wir unterstützen den Vorschlag, dass der Wegfall der Verpflichtung für die Bereitstellung von Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge (Kfz) im Bereich von Wohnungen, welche mit Wirkung zum 01.07.2024 eingeführt wurde, ausschließlich für neu geschaffene Wohnungen gelten soll, nicht.

Vielmehr erachten wir die Möglichkeiten zur Umnutzung, Umwidmung oder zum Rückbau **bestehender** Einstellplätze für sinnvoll. Auf diese Weise können zum Beispiel bestehende Einstellplätze, die von einer Wohneinheit nicht gebraucht werden, durch eine Arztpraxis genutzt werden, die über keine ausreichenden Einstellplätze verfügt. Diese Freiheiten führen dazu, dass Potenziale dort genutzt werden können, wo Bedarf herrscht.

Die vorgeschlagene Regelung sollte hilfsweise erst ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes Anwendung finden. Denn in den FAQs zur NBauO vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Digitalisierung Stand 12.09.2024 wurde kommuniziert, dass der Wegfall für bereits bestehende Einstellplätze gilt. Auf dieser Grundlage wurde bei Veranstaltungen, wie den Entwurfsverfassertagungen und auch in den Beratungen die Möglichkeit eines „Rückbaus“ ausdrücklich mit den Planerinnen und Planern kommuniziert. Daher ist es nicht auszuschließen, dass die Bauherrschaften bereits kostspielige Rückbaumaßnahmen getätigt haben. Aufgrund des entstandenen **Vertrauensschutzes** sollte zumindest diese gesetzliche Berichtigung erst ab Inkrafttreten dieses Gesetzesentwurfes gelten und nicht ab einem vorherigen Zeitpunkt.

3. Zu § 48 NBauO: Fahrradabstellplätze entsprechend der EU-Richtlinie

Entsprechend der EU-Gebäudeenergieeffizienz-Richtlinie-EPBD sollen bei **größeren Renovierungen** von Gebäuden bestimmte Quoten an Fahrradabstellplätzen zur Verfügung stehen. Wir begrüßen die empfohlene Regelung, dass in Niedersachsen eine große Renovierung dann vorliegen soll, wenn die Gesamtkosten der Renovierung 25% des Gebäudewertes übersteigen. Es wird allerdings angeregt, die bereits in der vorbenannten Richtlinie vorgegebene Definition in die NBauO aufzunehmen, um potenzielle Unklarheiten zu vermeiden. Unser Vorschlag lautet daher wird folgt:

„Für Gebäude, die nach dem 1. Mai 2026 errichtet oder einer größeren Renovierung unterzogen werden, müssen bei

- 1. Wohngebäuden mit mehr als drei Einstellplätzen oder Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten je Wohneinheit mindestens zwei Fahrradabstellplätze und*
- 2. Gebäuden mit mehr als fünf Einstellplätzen für Nutzungseinheiten, die nicht dem Wohnen dienen, für mindestens 10 Prozent der ständigen Benutzerinnen und Benutzer und Besucherinnen und Besucher Fahrradabstellplätze*

zur Verfügung stehen. ^{5,3} Eine größere Renovierung bedeutet, dass die Gesamtkosten der Renovierung 25% des Gebäudewertes übersteigen.“

4. § 85 a NBauO und § 62 NBauO: Wechsel ins einfache Genehmigungsverfahren mit Erleichterungen im Sinne von § 85 a NBauO

Als Ingenieurkammer Niedersachsen befürworten wir Erleichterungen im Rahmen des § 85 a NBauO. Insbesondere sollte der **Anwendungsbereich** auf Anbauten **erweitert werden**, um das Bauen im Bestand weiterhin zu erleichtern.

Um den unkontrollierten Anbau zu verhindern, erachten wir Regelungen wie, dass der Anbau 25 % der Grundfläche des Hauptkörpers nicht überschreiten und maximal 100 m² groß sein darf, für sinnvoll. Diese Abgrenzungen sorgen für eine ausgeglichene Bebauung und tragen unter anderem nachbarschaftlichen Belangen und Interessen Rechnung. Somit können weitere Nachverdichtungen günstig und nachhaltig zustande kommen.

Wir regen zudem die **Entlastung der Entwurfsverfasser und Entwurfsverfasserinnen** im Rahmen des § 85 a NBauO dringlichst an. Gemäß der aktuellen Rechtslage ist für § 85a NBauO ein Mitteilungsverfahren vorgesehen, wonach die volle Verantwortung (Haftung) dieser Berufsgruppe übertragen wird. Die in der Gesetzesbegründung zu § 85 a NBauO angeführten Argumente, dass eine solche Verlagerung der Haftung auf Entwurfsverfasser/innen verantwortbar sei, da diese durch zivilrechtliche Verträge und versicherungsrechtliche Aspekte an vielen Stellen bereits Vorgaben zu erfüllen hätten, finden wir nicht angemessen. Die zivilrechtlichen Verträge oder versicherungsrechtlich vereinbarten Klauseln greifen erst bei Vorliegen eines Schadens ein, während die NBauO als besonderes Gefahrenabwehrrecht präventiv wirkt. Die Baubehörden sollten sich nicht unter dem Vorwand der Entbürokratisierung vollständig der Verantwortung entziehen. Es wird daher die Möglichkeit eines **Verfahrenswechsels** von dem Mitteilungsverfahren in das einfache Genehmigungsverfahren nach § 63 NBauO angeregt.

Bei Rechtsberatungen der Ingenieurkammer Niedersachsen fiel des Öfteren auf, dass die Mitglieder im Umgang mit dem § 85 a NBauO aufgrund der weitreichenden Übertragung der Verantwortung sehr zurückhaltend waren. Die Möglichkeit der Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens sorgt dafür, dass rechtliche Zweifel durch die Prüfung der Bauaufsichtsbehörden im Vorhinein geklärt werden können. Infolgedessen wird die Regelung häufiger angewendet, da die Entwurfsverfasser/innen auf Grundlage behördlicher Entscheidungen agieren und dadurch eine geringere Verantwortung übernehmen.

5. Zu § 69 NBauO und § 70 a NBauO: Rücknahmefiktion und Genehmigungsfiktion

Wir sind der Ansicht, dass diese Vorschriften in ihrer Gesamtheit noch einmal sorgfältig überdacht werden sollten. Die Frist des § 69 Abs. 2 S. 3 NBauO, die zu einer **Rücknahmefiktion** führt, ist unserer Ansicht nach zu kurz bemessen. Bei größeren Vorhaben/Projekten können Mängel nicht innerhalb von drei Wochen behoben werden. Die Behebung von Fehlern oder Mängeln erfordert eine betriebsinterne Organisation oder die Einbindung Dritter. Zudem müssen Projekte in der Regel wirtschaftlich neu kalkuliert und durchdacht werden, was sehr zeitaufwendig ist. Die Rücknahmefiktion führt zu mehr Bürokratie ohne Ertrag. Nach Ablauf der gesetzlich vorgesehenen Frist legt die Baubehörde regelmäßig die Akten ab, wenn die Unterlagen nicht vollständig nachgereicht werden. Sobald die Bauherrschaft die Unterlagen vervollständigt hat, werden diese erneut bei der Baubehörde eingereicht. Die Sachbearbeitung prüft dann die Bauvorlagen erneut und legt eine neue Akte an. Diese Form der Bürokratie bringt beiden Parteien keinen Nutzen. Das verfolgte Ziel, das Bauen schneller, einfacher und günstiger zu gestalten, geht fehl.

Des Weiteren gestaltet sich die Rechtsqualität der „Fiktion“ des § 70 a NBauO in der Praxis als schwierig. Die Genehmigungsfiktion hat nach den FAQs Verwaltungsaktcharakter, wonach Widerruf und Rücknahme Anwendung finden. Sie trifft jedoch im Gegensatz zur regulären Baugenehmigung keine Aussage über die Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung. Damit hat die Baugenehmigung, die auf dieser Genehmigungsfiktion beruht, „weniger Wert“ als die behördlich geprüfte „normale“ Baugenehmigung. Die Bauherrschaft, die auf Grundlage der Genehmigungsfiktion baut, muss im Falle nachträglicher Feststellung der materiellen Illegalität des Vorhabens durch die Behörde, damit rechnen, dass die Baugenehmigung nach § 48 VwVfG zurückgenommen oder nach § 49 VwVfG widerrufen werden kann. Vermögensnachteile oder Schadensersatzleistungen sind in den Rechtsfolgen der §§ 48 ff. VwVfG zwar

vorgesehen, aber nur unter engen Voraussetzungen zu bejahen und in der Regel dann zu verneinen, wenn die Bauherrschaft auf die Rechtmäßigkeit des Verwaltungsaktes nicht vertrauen durfte. Der Vertrauensgrundsatz wird wohl bei einer Genehmigungsfiktion kaum bejaht werden können. Folglich trägt die Bauherrschaft die Kosten, die wegen einer Rücknahme oder eines Widerrufs entstehen (z.B. Rückbau, Abrissmaßnahmen), allein. Dies kann nicht gewollt sein. Daher bitten wir um die Streichung dieser Genehmigungsfiktion.

6. Zu § 48 NIngG: Berichtigung redaktionellen Versehens

Der Gesetzesentwurf sieht die Berichtigung eines redaktionellen Versehens im Rahmen von § 48 Abs. 3 NIngG vor. Wir begrüßen die Aufnahme des § 19 Abs. 3 NIngG in den § 48 Abs. 3 NIngG und bedanken uns für die zügige Anpassung des Verweises.

II.

Stellungnahme zu dem Antrag nach § 32 Abs. 5 S. 2 GO LT (Drucksache 19/6818)

Die Ingenieurkammer Niedersachsen spricht sich grundsätzlich für die zentralen Anliegen dieses Antrags aus und unterstützt die darin enthaltenen Zielsetzungen.

Bedenklich erscheint jedoch der Vorschlag zur **Erweiterung einer Abrissanzeige und die Einführung eines Abrisskatasters**. Die Anzeigepflicht und die Einschaltung eines Abrisskatasters führen zu mehr Bürokratie, da hierdurch mehr Formalitäten beachtet werden müssen. Die Beauftragung eines Abrisskatasters verursacht zusätzliche Kosten, wodurch die Frage aufkommt, ob diese von der Baubehörde oder der Bauherrschaft übernommen werden müssen. Der Antrag widerspricht insoweit den hauptsächlich verfolgten Zielen, dass das Bauen schneller, einfacher und günstiger werden soll sowie dem Grundgedanken des Bürokratieabbaus.

Darüber hinaus sind wir der Ansicht, dass der **Außenbereich** privilegierten Vorhaben vorbehalten sein sollte und damit Bauvorhaben nur unter strengen Voraussetzungen zugelassen werden sollten. Doch auch mit diesem Grundsatz sollte der Außenbereich effektiv genutzt werden können. Wir unterstützen daher den Antrag, die maximale Anzahl an Wohneinheiten auf Bauernhöfen im Außenbereich zu erhöhen. Bekannterweise werden insbesondere Familienbetriebe aufgegeben und alte Höfe abgerissen, weil eine Erweiterung oder Umnutzung in Wohneinheiten gewöhnlicherweise abgelehnt wird. Dies widerspricht dem Gedanken, dass der Bestand, welcher auch den Außenbereich umfasst, effektiv genutzt werden soll. Daher begrüßen wir entsprechende Erleichterungen im Außenbereich.

III.

Stellungnahme zu dem Antrag der Fraktion der CDU (Drucksache 19/6806)

Die Ingenieurkammer Niedersachsen ist der Überzeugung, dass dieser Antrag in hohem Maße der grundlegenden Zielsetzung des Gesetzgebers entspricht, die darin besteht, Bauvorhaben durch vereinfachte, beschleunigte und kosteneffiziente Verfahren zu ermöglichen. Diese Übereinstimmung mit der Intention des Gesetzgebers erscheint uns als ein bedeutsamer Schritt, um den Bauprozess nachhaltig zu optimieren und gleichzeitig den Zugang zu bezahlbaren und praktikablen Bauoptionen zu erleichtern.

Nr. 1 § 2 Abs. 3 NBauO: Geringfügige Änderungen an Gebäuden unter Fortbestand der Gebäudeklasse
Diese Regelung wird von der Ingenieurkammer Niedersachsen unterstützt. Wir halten dies für einen sinnvollen Vorschlag, der dem Bürokratieabbau dient.

Nr. 2 § 5 Abs. 3 Nr. 2 NBauO: Vorbauten privilegieren

Wir stehen hinter diesem Vorschlag und befürworten seine Umsetzung. In Anlehnung an den § 6 Abs. 6 MBO sollten **Vorbauten** privilegiert werden. Unter Vorbauten sind zum Beispiel Erker, Zwerchhäuser oder Blumenfenster zu verstehen. Vorbauten schaffen unter anderem Belichtungsmöglichkeiten für Räumlichkeiten, welche insbesondere bei stärkerer Nachverdichtung von großer Bedeutung sein können. Die bisherige Nichteinbeziehung von Vorbauten in den Regelungsbereich von § 5 Abs. 3 Nr. 2 NBauO führt dazu, dass die Gestaltungsmöglichkeiten in Niedersachsen ohne nachvollziehbaren Grund eingeschränkt werden. Wir möchten darauf hinweisen, dass in anderen Bundesländern - wie Schleswig-Holstein und Nordrhein-Westfalen - Vorbauten bereits privilegiert sind. Um eine einheitliche Regelung zu schaffen, setzen wir uns dafür ein, dass diese Privilegierung auch in Niedersachsen übernommen wird.

Nr. 3 § 32 a NBauO: PV-Pflicht

Wir sprechen uns gegen eine Aussetzung des § 32 a NBauO aus, da wir die im Gesetz verankerte Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen als unerlässlichen Bestandteil der Energiewende betrachten. Diese Verpflichtung leistet einen bedeutenden Beitrag zur Förderung erneuerbarer Energien, zur Reduzierung von CO₂-Emissionen und damit zur nachhaltigen Gestaltung unserer Energieversorgung. Der Ausbau von Photovoltaikanlagen auf Neubauten trägt dazu bei, die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen zu verringern und den Übergang zu einer klimafreundlichen Energieversorgung zu beschleunigen. Eine Abschaffung oder Aussetzung dieser Regelung würde den Fortschritt in Richtung einer umweltgerechten und zukunftsfähigen Energiepolitik erheblich hemmen und wäre aus unserer Sicht kontraproduktiv.

Probleme sehen wir allerdings in der praktischen Umsetzung der gesetzlichen Anforderungen. Gemäß § 32 a NBauO muss bei einer Änderung eines bestehenden Gebäudes, etwa durch eine Aufstockung, eine neu errichtete oder erneuerte Dachfläche ab einer Größe von 50 m² mindestens zu 50 Prozent mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung ausgestattet werden. Wir sind der Ansicht, dass die 50 % zu hoch angesetzt sind und begrüßen eine Herabsetzung.

Eine PV-Pflicht entfällt zudem, wenn Unwirtschaftlichkeit vorliegt. Als wirtschaftlich nicht vertretbar wird unter anderem angesehen, wenn sich eine optimiert konzipierte Solarenergieanlage (Größe, Ausrichtung, Verschattung, Neigung) auf dem Gebäude nicht innerhalb von ca. 20 Jahren amortisieren würde. In der Praxis existieren verschiedene Berechnungsmethoden zur Amortisationsdauer, so dass die Ergebnisse je nach Berechnungsmethode voneinander abweichen können. Wir regen daher an, Einzelheiten zu der Berechnung der Amortisationsdauer in der Gesetzesbegründung oder zumindest in den FAQs aufzunehmen, um vergleichbare Ergebnisse zu erzielen.

In den FAQs wird zudem ausgeführt, dass es *vorteilhaft* wäre, diese Berechnung von einer Person mit besonderer Sachkunde durchführen zu lassen. Derartige Berechnungen sollten unseres Erachtens ausschließlich von Personen mit besonderer Sachkunde vorgenommen werden. Unserer Ansicht nach verfügen die Bauvorlageberechtigten im Sinne des § 53 NBauO über eine solche Sachkunde. Wir regen daher an, eine entsprechende Konkretisierung in den FAQs vorzunehmen.

Nr. 4 § 33 NBauO: Zulassung des zweiten Rettungsweges über die Geräte der Feuerwehr vereinfachen

Wir unterstützen den Vorschlag. Die Ingenieurkammer Niedersachsen begrüßt die Erleichterungen bezüglich der Rettungswege, insbesondere hinsichtlich der Personengrenze im Sinne des § 33 Abs. 2 S. 3 NBauO (derzeit 30 Personen) und die Vereinfachungen im Hinblick auf Sonderbauten. Auch die Musterbauordnung (MBO) enthält im Rahmen der Anforderungen an Rettungswege keine allgemeinen Zahlenvorgaben. Andere Bundesländer, wie Berlin, Brandenburg, Hessen, Hamburg, Sachsen-Anhalt, Nordrhein-Westfalen, Sachsen, Baden-Württemberg oder Berlin haben daher in Anlehnung an die MBO

bereits auf pauschale Zahlenangaben verzichtet, wenn es um die Entscheidung über die Zulassung des zweiten Rettungsweges über die Geräte der Feuerwehr handelt. Nahezu einheitlich beschränken die vorbenannten Bundesländer die Bedenkensprüfung, *also ob Bedenken wegen der Personenrettung bestehen*, lediglich auf die Sonderbauten.

Die derzeitige Rechtslage des § 33 Abs. 2 S. 3 Halbsatz 2 NBauO lautet wie folgt:

....;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.

Die aktuelle Gesetzesformulierung verleitet im Umkehrschluss die Baubehörden in der Praxis dazu, dass im Falle von Sonderbauten, faktisch immer Bedenken wegen der Personenrettung angenommen werden und der zweite Rettungsweg über die Geräte der Feuerwehr in der Regel verneint oder mit Abweichungen/Auflagen versehen wird. Daher möchten wir folgende Gesetzesformulierung als Vorschlag unterbreiten, sodass die Bedenkensprüfung nur auf die Sonderbauten beschränkt wird.

§ 33 Abs. 2 S. 3 NBauO

„Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.“

Diese Erleichterungen dürften auch deshalb unproblematisch sein, da die sorgfältige Implementierung von Rauchwarnmeldern und die damit verbundene frühzeitige Selbstrettung dazu führen, dass die meisten Personen das Gebäude bereits vor dem Eintreffen der Feuerwehr verlassen. Die primäre Personenrettung durch die Feuerwehr erfolgt in der Regel über den Treppenraum. Im Falle einer Verrauchung werden Maßnahmen zur Entrauchung ergriffen, sodass die Rettung weiterhin über denselben Treppenraum erfolgen kann. Die Rettungsmaßnahmen über die Drehleiter bilden also eher die Ausnahme und sind nur dann angezeigt, wenn eine Person nicht oder nur eingeschränkt selbstrettungsfähig ist und der Treppenraum ein unüberwindbares Hindernis darstellt.

Die häufig zitierte Personenrettung über Steckleitern, teilweise „huckepack“ durch Fenster, ist ein Szenario, welches in der Praxis äußerst selten auftritt. Dennoch wird es immer wieder zur Untermauerung fragwürdiger Rettungsraten herangezogen.

Nr. 5 § 38 NBauO: Planungsvereinfachungen bei Aufzügen entsprechend der MBO

Wir befürworten diesen Vorschlag.

Nr. 6 § 47 NBauO: Einstellplätze

Die Ingenieurkammer Niedersachsen begrüßt nach wie vor den Wegfall der Stellplatzpflicht für Wohnungen, da dies dazu führt, dass Baukosten erheblich gespart werden können. Auch **Jenseits des Wohnungsbaus** befürworten wir Erleichterungen bei der Nachweispflicht für Einstellplätze, insbesondere in Fällen von Nutzungsänderungen oder Aufstockungen von Bürogebäuden.

Im Satzungswege können aus unserer Sicht die Kommunen Einstellplätze verlangen dürfen, denn diesen obliegt unter anderem die Aufgabe, eine geeignete Verkehrsinfrastruktur bereitzustellen. Damit die Begünstigungen, die mit dem Wegfall der Verpflichtung der Einstellplätze einhergehen, nicht völlig ausgehebelt werden, sollte die vorgeschlagene Öffnungsklausel mit inhaltlichen Schranken versehen werden. Die Anforderung an Einstellplätze sollte zum Beispiel insbesondere dann möglich sein, wenn nicht ausreichend alternative Mobilitätskonzepte vorhanden sind, weil ein *zu hoher* Zu- und Abgangsverkehr mit

Kraftfahrzeugen erwartet wird oder bereits vorhanden ist und folglich dadurch die Gefahr besteht, dass übermäßig bei umliegenden Straßen geparkt wird.

Nr. 7 § 49 NBauO: Barrierefreiheit

Wir unterstützen den Vorschlag. Die Ingenieurkammer Niedersachsen vertritt die Ansicht, dass die Anforderungen an die Barrierefreiheit abgesenkt werden sollten. Die derzeitige Regelung sieht vor, dass jede achte Wohnung rollstuhlgerecht sein muss, vgl. § 49 Abs. 1 S. 7 NBauO. Dies entspricht nicht dem tatsächlichen Bedarf. Des Weiteren ist eine Unterscheidung zwischen der Errichtung einer rollstuhlgerechten Wohnung und der Errichtung einer barrierefreien Wohnung angebracht. Ersteres ist in der Regel mit hohen Kosten verbunden und beansprucht mehr Fläche. Zudem reicht es vielen Rollstuhlfahrern aus, wenn sie barrierefreie Wohnungen bewohnen. Es sollte zudem beachtet werden, dass ein übermäßiges Angebot an rollstuhlgerechten Wohnungen deren Weitervermietung oder Verkauf erschwert. Dies widerspricht dem Grundgedanken des ressourcenschonenden Bauens.

Nr. 8 § 85 a NBauO: Wechsel ins einfache Genehmigungsverfahren

Wie bereits ausgeführt, unterstützen wir diesen Vorschlag.

Nr. 9 § 69 NBauO: Streichung von der Rücknahmefiktion

Wie bereits ausgeführt, unterstützen den diesen Vorschlag.

Nr. 10 § 1 BauPrüfVO: Prüfenieur für Baustatik

Wir unterstützen diese Anregung. Wir würden jedoch das Vorschlagsrecht dahingehend erweitern wollen, dass die Bauherrschaft mindestens drei Prüfenieure für Baustatik gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde vorschlagen kann. Die untere Bauaufsichtsbehörde sollte dann die Auswahl treffen und beauftragen. Dieses Dreiecksverhältnis ist im Rahmen der Unabhängigkeit des Prüfenieurs von Bedeutung. An den originären Aufgaben des Prüfenieurs für Baustatik halten wir fest.

Nr. 11 § 8 DVO-NBauO Anforderungen an Brandwände vereinfachen

Dem Vorschlag stimmt die Ingenieurkammer zu.

Nr. 12 § 17 DVO-NBauO: Umwehrungen von Laubengängen

Diesen Vorschlag befürwortet die Ingenieurkammer.

IV.

Weitere Forderungen der Ingenieurkammer Niedersachsen

Wir regen an folgende Punkte mit in die Novelle aufzunehmen.

1. Prüfenieur/in für Brandschutz und qualifizierte Entwurfsverfasser/innen für Brandschutz

Die Mitglieder der Ingenieurkammer Niedersachsen kritisieren die sehr strengen Brandschutzvorgaben, die sie als fragwürdig in Bezug auf Erforderlichkeit und Angemessenheit empfinden. Angesichts der schutzwürdigen Rechtsgüter, insbesondere Leib und Leben, hat der Brandschutz zweifellos eine zentrale Bedeutung. Als besonderes Gefahrenabwehrrecht muss das Bauordnungsrecht dieser herausragenden Stellung zweifelslos gerecht werden. Dennoch müssen die gestellten Anforderungen weiterhin die grundgesetzlich gesicherte absolute Eigentumsfreiheit nach Art. 14 Abs. 1 GG beachten, sodass Auflagen die Grenzen der Verhältnismäßigkeit stets wahren müssen.

Das Thema Brandschutz ist äußerst komplex und vielschichtig. Die Bewertung eines Brandschutzkonzeptes erfordert daher zwei zentrale Aspekte: Zum einen die fachliche Kompetenz, den Brandschutz im Kontext des Gesamtkonzeptes technisch fundiert zu beurteilen, zum anderen die Fähigkeit, die brandschutzrelevanten Maßnahmen im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Systems angemessen zu bewerten.

Die Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter in den Bauämtern leisten wertvolle Arbeit, verfügen jedoch in der Regel nicht über die spezialisierte Fachkenntnis im Bereich Brandschutz, die für eine fundierte Bewertung erforderlich wäre. Aufgrund der **fehlenden Sachkunde** wird in brandschutzrechtlichen Fragen häufig die Feuerwehr beratend herangezogen. Die Beurteilung der Feuerwehr erfolgt lediglich aus **rettungstechnischer Sicht** und führt dazu, dass die Bauämter oftmals „auf Nummer sicher gehen“ und Nachforderungen für Brandschutznachweise strenger ausfallen als tatsächlich notwendig. Dadurch werden Baugenehmigungsverfahren verzögert genehmigt, da oftmals diesen Nachforderungen entsprochen wird. Ein Vorgehen gegen die Auflagen in Form eines Widerspruchs oder Klage stellt für die Bauherrschaft keine geeignete Option dar, da dies sehr zeitaufwendig ist und Kosten verursacht. Daher ist aus unserer Sicht die Einführung eines Prüfsachverständigen oder einer Prüfsachverständigen für Brandschutz und die Einführung eines qualifizierten Entwurfsverfassers oder einer qualifizierten Entwurfsverfasserin für Brandschutz erforderlich.

Des Weiteren verlangsamt das Beratungsverfahren der Feuerwehr und der Baubehörden das Baugenehmigungsverfahren, da die Feuerwehr nicht über die erforderlichen Kapazitäten verfügt und es folglich zu langen Wartezeiten kommt.

Die Engpässe, die bislang Baugenehmigungsverfahren verzögert und Abläufe verlangsamt haben, würden nun durch die Einführung dieser beiden Konstrukte beseitigt werden. Durch den erweiterten fachkundigen Personenkreis entstünde eine optimierte Dynamik, die es ermöglicht, die Erstellung von Brandschutzkonzepten als Teil des Baugenehmigungsverfahrens mit deutlich gesteigerter Geschwindigkeit voranzutreiben. Durch eine Einführung und Umsetzung der vorgenannten Qualitätsansprüche sehen wir ein erhebliches Einsparpotential bei den Baukosten, ein Beschleunigungspotenzial im Genehmigungsverfahren und eine Qualitätssteigerung bzw. Qualitätssicherung in der brandschutztechnischen Ausführung.

Die Rechtslage in Niedersachsen berechtigt die Bauvorlageberechtigten derzeit nach § 53 NBauO, z.B. durch Entwurfsverfasser/innen der Ingenieurkammer, zur Erstellung bautechnischer Nachweise, also auch den Nachweis für Brandschutz. Das Bauordnungsrecht in Niedersachsen kennt keine qualifizierten Entwurfsverfasser/innen für Brandschutz und auch keine Prüfsachverständigen oder Prüfsachverständigen für Brandschutz. Im Bereich Standsicherheit existieren fachkundige Ansprechpartner, wie Entwurfsverfasser/innen, Tragwerksplaner/innen und Prüfsachverständigen und Prüfsachverständigen für Baustatik.

Es gibt keinen sachlichen Grund, warum die Standsicherheit von qualifizierten Fachleuten beurteilt wird, während bei Brandschutzkonzepten keine spezifische Fachkunde an die Entscheidenden gestellt wird.

Wir schlagen daher folgendes Konzept vor:

- a) Für bauliche Anlagen, die nicht unter § 65 Abs. 3 S. 2 NBauO fallen, also zum Beispiel für Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2, bleibt es bei dem bisherigen Prozedere. Die Entwurfsverfasser/innen können die Brandschutzkonzepte allein ohne die Hinzuziehung von fachkundigen Personen vornehmen und bei den Bauämtern einreichen. Damit sind unter anderem für Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 weder qualifizierte

Entwurfsverfasser/innen noch Prüfsingenieure/innen für Brandschutz erforderlich. In dem Fall sollte die Baubehörde sowohl das Brandschutzkonzept als auch die Abweichungsanträge prüfen.

- b) Für baulichen Vorhaben, die unter § 65 Abs. 3 S. 2 NBauO fallen, also unter anderem für Wohngebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 sowie für Sonderbauten, schlagen wir auf Grundlage des § 27 a NIngG die Einführung eines **qualifizierten Entwurfsverfassers** für Brandschutz vor. Dieser für brandschutzrechtliche Themen qualifizierte Entwurfsverfasser/in soll befugt sein, Brandschutznachweise für bauliche Anlagen nach § 65 Abs. 3 S. 2 NBauO eigenverantwortlich zu erstellen. Der Prüfumfang der Baubehörde beschränkt sich nur noch auf *Abweichungsanträge*.
- c) Ein/e Prüfsingenieur/in zum Brandschutz sollte bauordnungsrechtlich eingeführt werden. Dieser sollte befugt sein über bauliche Vorhaben im Sinne des § 65 Abs. 3 S. 2 NBauO, damit um Vorhaben sowie Wohngebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 oder bei Sonderbauten, zu entscheiden. Im Gegensatz zu dem Konstrukt des qualifizierten Entwurfsverfassers, soll der Prüfsingenieur oder die Prüfsingenieurin über die Abweichungsanträge eingeständig und verbindlich entscheiden können. Die eigenständige Entscheidungsbefugnis in dem beschriebenen Umfang ist aufgrund seiner hohen Qualifikation verantwortbar. Die durch diesen Prüfsingenieur oder diese Prüfsingenieurin getroffene Entscheidung ist auch gegenüber der Baubehörde verbindlich, sodass eine weitere inhaltliche Prüfung seitens der Baubehörde sich erübrigt.

Durch die Implementierung eines Prüfsingenieurs oder eine Prüfsingenieurin für Brandschutz wird ein Übermaß oder Untermaß an Anforderungen vermieden, da ein/e Brandschutzingenieur/in aufgrund seiner Qualifikation Umfang und Notwendigkeit der Planungen richtig einschätzen kann. Somit werden unnötige **Kosten gespart**, da übermäßige Auflagen wegfallen.

Die Bundesländer Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg -Vorpommern, Sachsen, Schleswig-Holstein und Thüringen verfügen bereits über ein solches Konstrukt und berichten, dass Baugenehmigungsverfahren **schneller und günstiger** abgeschlossen werden. In Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg sind Sachverständige für baulichen Brandschutz, die mit vergleichbaren Aufgaben wie die eines Prüfsingenieurs oder einer Prüfsingenieurin für Brandschutz betraut sind, implementiert. In Nordrhein-Westfalen sind staatlich anerkannte Sachverständige für Brandschutz vorgesehen. In der Qualifikation entscheiden sich die Konstrukte nicht, sodass auch Sachverständige für Brandschutz prüfen müssen, ob die Nachweise über den baulichen Brandschutz richtig und vollständig erstellt sind und mit den bauaufsichtlichen Verfahren übereinstimmen.

2. Einführung von Entwurfsverfassenden im Tief- und Wasserbau

Ferner ist es ein Anliegen der Ingenieurkammer, Regelungen zu schaffen, die es Straßenbauingenieuren (Tiefbau) ermöglichen sich als Entwurfsverfassende eintragen zu lassen.

Die Eintragungsvoraussetzungen sind im Niedersächsisches Ingenieurgesetz (NIngG) geregelt. Zurzeit sieht die Passage des § 19 NIngG so aus, dass lediglich auf die Objektplanung bezuggenommen wird.

In der Praxis sind jedoch auch für Tief- und Wasserbauprojekte Bauanträge zu stellen. Klassische Fälle bei Tiefbauprojekten sind z.B. Bauanträge für Bodenabbau (trocken), Bodenverbringung, Bauwerke auf Kläranlagen, Lärmschutzwände ggf. Wälle, privat errichtete Straßen oder Parkplätze, Werbeanlagen, Ballfangzäune und Flutlichtmasten.

Ähnlich sieht es im Wasserbau aus. Zwar hebt die NBauO in § 53 Abs. 9 die Beschränkungen der Absätze 3 bis 8 des § 59 für einfache Bauwerke, welche als begleitende Maßnahmen im Bereich des Tief- und Straßenbaus vorkommen können, auf. Aus Erfahrungen in Mitgliederkreisen wurde jedoch berichtet, dass viele Auftraggeber zum Beispiel auch ein Entwässerungskonzept, eine hydraulische Berechnung oder eine ähnliche ingenieurtechnische Leistung von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser unterschrieben haben möchten. Dies ist insofern verständlich, als dass das Schadenspotential durch eine fehlerhafte hydraulische Berechnung zum Beispiel für ein ganzes Siedlungsgebiet sehr groß werden kann. Da nur wenige Ingenieurinnen und Ingenieure neben ihrer Tätigkeit im Tief- und Straßenbau gleichzeitig auch im Hochbau aktiv sind, sollte die Entwurfsverfasserschaft daher auch an Erfahrungen in erstgenannten Bereichen gekoppelt werden können. Nicht jede im Hochbau erfahrene Person ist gleichzeitig im Tiefbau bewandert und umgekehrt. Es müsste eine Entwurfsverfasserschaft für den Hochbau und eine für den Tiefbau geben.

Auf unser Vorbringen im Zuge der letzten Novellierung des NIngG wurde die Ingenieurkammer gebeten, dieses Anliegen bei der Überarbeitung der NBauO vorzutragen. Damals kam man zu der Einschätzung, dass eine Regelung in der NBauO zu erfolgen hätte, die gegebenenfalls, um eine Anpassung des NIngG zu ergänzen wäre.

Wir schlagen folgende Anpassung der NBauO vor:

§ 53 Abs. 3 Satz 2 wird wie folgt geändert:

1. Es wird die neue Nr. 4 eingefügt:

„die Berufsbezeichnung "Ingenieurin" oder "Ingenieur" in der Fachrichtung Bergbau, Geotechnik, Wasserbau oder Hydrotechnik führen darf, für die mit der Berufsaufgabe verbundenen Vorhaben unter Vorhalten einer hinreichenden Berufshaftpflichtversicherung entsprechend § 11 NIngG,“

ODER:

1. Es wird die neue Nr. 4 eingefügt:

„die Berufsbezeichnung "Ingenieurin" oder "Ingenieur" in der Fachrichtung Bergbau, Geotechnik, Wasserbau oder Hydrotechnik führen darf, und die Voraussetzungen des § 19 Abs. 1, 3-6 NIngG entsprechend erfüllt,“

2. Die bisherigen Nummern 4 und 5 werden Nummern 5 und 6.

3. Präzisierung der Anforderungen an die Qualifikation des Bauleiters

Während für die Entwurfsverfasser/innen gemäß § 53 NBauO klare Anforderungen an die formelle Qualifikation festgelegt sind, fehlt eine vergleichbare Regelung für die Bauleiterin bzw. den Bauleiter. Diese fehlende Vorgabe erscheint nicht nur unlogisch, sondern könnte auch weitreichende Konsequenzen für die Qualität und Sicherheit eines Bauvorhabens haben. Schließlich trägt die Bauleitung eine wesentliche Verantwortung für die korrekte Umsetzung aller relevanten bauordnungsrechtlichen Vorschriften, die sich in einer Vielzahl von technischen, rechtlichen und organisatorischen Anforderungen widerspiegeln.

Eine unzureichend qualifizierte Bauleitung birgt daher das Risiko von Planungsfehlern, Ausführungsabweichungen und gegebenenfalls sogar rechtlichen Auseinandersetzungen, die durch präzisere Qualifikationsanforderungen vermieden werden könnten. Gerade in einem Bereich, in dem

baurechtliche Vorschriften konsequent und zuverlässig in die Praxis überführt werden müssen, sollte eine spezifische, überprüfbare Qualifikation als verpflichtender Standard gelten, um fachliche Kompetenz und Rechtskonformität sicherzustellen.

Um der Forderung nach einer klaren Definition der Qualifikation des Bauleiters gerecht zu werden, könnte die Einführung einer Liste nach dem Vorbild der Liste der Bauvorlageberechtigten eine sinnvolle Lösung darstellen. Eine solche Liste würde die formalen Anforderungen an die Bauleitung konkretisieren und damit mehr Transparenz sowie Verbindlichkeit schaffen. Gleichzeitig könnte sie als Maßstab dienen, um sicherzustellen, dass Bauleiter über die erforderlichen fachlichen Kompetenzen verfügen, insbesondere im Hinblick auf die korrekte Umsetzung bauordnungsrechtlicher Vorgaben.

Freundliche Grüße



RA Stephan v. Friedrichs
Hauptgeschäftsführer

Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Niedersachsens



Vorlage 10
zu Drs. 19/6816 u. 19/6818

Nds. Städte- und Gemeindebund * Arnswaldtstr. 28 * 30159 Hannover

An den Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen
und Digitalisierung des Niedersächsischen
Landtages
- Landtagsverwaltung -

per E-Mail an:
sabine.kahlert-kirstein@lt.niedersachsen.de

Vorlage 8
zu Drs. 19/6806

Hannover, 08.05.2025

Ansprechpartner: Maren Lücke

Durchwahl -61

Aktenzeichen 63 10 01, 63 10 02-063928-
lue-mm

Entwurf eines „Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes“ sowie Entschließungsanträge zum Baurecht

Ihr Schreiben vom 8.4.2025; Az. II/719 - 0103 - 01/06

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände bedankt sich für die Übersendung des Entwurfes eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes (LT-Drs. 19/6816) der regierungstragenden Fraktionen sowie der beiden Entschließungsanträge zum Baurecht und nimmt hierzu wie folgt Stellung:

I. Vorbemerkung

Beschleunigen durch Innehalten

Die kurze Abfolge immer weiterer Novellierungen und Änderungen der Bauordnung sind kontraproduktiv für eine Beschleunigung. Die Regelungen müssen eingeübt werden können, damit sie auch wirken. Wir haben bereits mehrfach dazu aufgerufen, die Häufigkeit von Änderungen der NBauO zu verringern.

Die Behörden müssen sich aufgrund der fortlaufenden Änderungen kontinuierlich an die sich wandelnden rechtlichen Grundlagen und die gelebte Praxis anpassen; eine Routine in der Verwaltungspraxis kann so nicht entstehen. Weiterhin sorgen die stetigen Veränderungen ebenfalls auf Antragstellerseite für erhebliche Verunsicherungen. Um tatsächlich Beschleunigungseffekte generieren zu können, braucht es ein Mehr an Kontinuität für die Rechtsanwendenden. Der Vertrauensschutz in eine sichere Rechtslage darf nicht immer wieder in Frage gestellt werden.

Transparenz und Mitwirkung durch ordentliche Verfahren sicherstellen

Änderungen eines gewichtigen Gesetzes, wie der Bauordnung, müssen wohldurchdacht und von den entscheidenden Blickwinkeln auf ihre Tauglichkeit durchleuchtet werden. Der Blickwinkel des Vollzuges, also der Kommunen, die die Aufgabe der unteren Bauaufsicht wahrnehmen, ist dafür von hervorstechender Bedeutung.

Der Einbezug der kommunalen Hand allein durch die das Verfahren nahezu abschließende Anhörung im Landtag, genügt den Maßstäben für Transparenz und Mitwirkung nicht. Wir haben an zahlreichen Stellen – u.a. beim Bauministerium, welches die Formulierungshilfe maßgeblich erarbeitet hat – dafür geworben, die Blickwinkel der umsetzenden Bauaufsichten frühzeitig einzubeziehen. Uns ist nicht verständlich, dass unserer Bitte und unserem Werben nicht nachgekommen worden ist.

Gesetze werden besser, wenn die Vollzugspraxis rechtzeitig Gehör finden würde. In einer der Anhörung im Landtag vorausgehenden Beteiligung zum Gesetzentwurf durch die Landesregierung – etwa auch zur Formulierungshilfe – hätten unstimmmige Details frühzeitig aufgelöst werden können. Es verblieben dann im Landtagsverfahren die großen Dinge, für die der Landtag berufen ist, zu entscheiden.

Wir rufen die Landesregierung und die (regierungstragenden) Fraktionen nochmals nachdrücklich auf, ein ordentliches Verfahren mit mindestens zwei Beteiligungen zu solchen Gesetzentwürfen sicherzustellen und damit den auch selbst gesetzten Maßstäben an Transparenz und Mitwirkung zu genügen.

Die Verfahrensfreistellung als Schimäre für eine Beschleunigung

Wir verstehen die Intention des Landesgesetzgebers, durch eine erneute Ausweitung des Kanons der Verfahrensfreiheit, Beschleunigungseffekte zu erreichen. Wir weisen aber dringend darauf hin, dass die Aufnahme weiterer verfahrensfreier Baumaßnahmen die Anzahl baurechtswidriger Zustände erhöhen und dadurch den gegenteiligen Effekt sowie die Schwächung des Rechts herbeiführen könnte. Folge der Ausweitung der verfahrensfreien Baumaßnahmen wäre dann keine Entastung der unteren Bauaufsichtsbehörden, sondern das Gegenteil: Die Bauaufsichten müssten in aufwändigen Verfahren nach § 79 NBauO, die für alle Seiten aufwändig sind und Probleme auslösen, repressiv tätig werden.

Das Baurecht gilt auch für verfahrensfreie Maßnahmen. Dort wo die Gefahren für einen Rechtsverstoß hoch sind, ist die Verfahrensfreiheit fehl am Platze. Im Baurecht kommt hinzu, dass hohe Investitionen und manifeste Bauten in Rede stehen, die im Fall einer rechtswidrigen Errichtung der Vernichtung und dem Abriss anheim gehen könnten. Solche Fehlbauten sind auch unter dem Gesichtspunkt der Treibhausgaseinsparung strikt zu vermeiden.

Der Landesgesetzgeber erkennt, dass nur wenige Bauherren im Kontext der Errichtung verfahrensfreier Baumaßnahmen vorher die Regelungen des städtebaulichen Planungsrechts prüfen. Die Überbauung freizuhaltender Grundstücksteile und die Überschreitung der Geschossflächenzahl werden u.a. zunehmen. Die Nachbarklagen werden steigen.

Wenn Vereinfachungen und mehr Baufreiheit erreicht werden sollen, ist die entsprechende Anpassung des materiellen Rechts der ehrlichere und rechtsstaatlich bessere Weg.

II.

Gesetzentwurf zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes

Zu § 1 – Anwendungsbereich auf Schiffe

Durch die Aufnahme der Ziffer 5 soll erreicht werden, dass die NBauO auf ortsfeste verkehrstüchtige Schiffe keine Anwendung findet. Das begrüßen wir.

Es stellt sich ausgehend von der gewählten Formulierung „Schiffe, die als solche zugelassen sind“ jedoch die Frage, unter welchen Voraussetzungen im Sinne der Norm ein Schiff als ein solches als zugelassen gilt. Zumindest in der Begründung sollte hierzu klarer und ausführlicher erläutert werden.

Bei Ziffer 6 bitten wir zu prüfen, ob die Regelung nicht dahingehend eingegrenzt werden sollte, dass mit der zusätzlichen Errichtung von Regalen bzw. Regalanlagen innerhalb von Gebäuden keine relevanten Auswirkungen auf den Brandschutz verbunden sein dürfen.

Zu § 2 Abs. 7 – Umnutzung des Dachgeschosses

Mit der beabsichtigten Änderung werden im Hinblick auf deren Rückwirkung auf die gemeindlichen Bebauungspläne, die selbst in der Begründung angedeuteten Rechtsunsicherheiten ausgelöst. In Verbindung mit Ziff. 13.7 des Anhangs besteht darüber hinaus die Gefahr, dass Dachausbauten möglich werden, die vom kommunalen Plangeber nicht gewollt waren und kommunale Regelungen zu Dachgeschossen vollständig unterlaufen werden. Vordergründig handelt es sich um eine Vereinfachung dieses Prüfschrittes, da es die Verwaltung von Flächen- und Höhenberechnung entbindet. Andererseits grenzt die Norm in der vorliegenden Form das mögliche Ausmaß von Dachgauben nicht ein. Tatsächlich wird diese nur noch durch das Abstandsflächenrecht und sonstige planungsrechtliche Gegebenheiten beschränkt. Damit sind Ausformungen des obersten Dachgeschosses möglich, die bislang unbekannt waren und insbesondere ein Plangeber eines Bebauungsplanes bei der Festsetzung der Geschossigkeit nicht berücksichtigen konnte. Dies sehen wir als Eingriff in die Planungshoheit, den es zu beheben gilt. In jedem Fall müsste eine Rückwirkung der Norm unterbunden werden.

Zu § 2 Abs. 10 – Fahrradschuppen als Garage

Wir bitten zu prüfen, ob zukünftig mit der Erweiterung des Wortlautes dann für jeden Fahrradunterstand die Garagen- und Stellplatzverordnung Anwendung findet und dies nicht übermäßige Bürokratie bzw. unverhältnismäßigen baulichen Mehraufwand bedeuten würde.

Zu § 47 – Stellplatzpflicht

Nachdem gegen unseren Willen Mitte 2024 die Pflicht zur Schaffung notwendiger Stellplätze für Autos bei Wohnbauvorhaben ersatzlos abgeschafft worden ist, muss die erst sehr junge neue Regelung schon wieder „repariert“ werden.

Auch dies zeigt: Die Änderung war falsch. Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 13.05.2024 zum Gesetzentwurf – Drs. 19/3975 (**Anlage**, auszugsweise) deutlich gemacht, bekräftigen wir erneut, dass es keine Notwendigkeit und keine belastbaren Gründe dafür gab, die Pflicht zur Schaffung notwendiger Einstellplätze abzuschaffen.

Nach unserer Einschätzung zeigt die Regelung allein negative Auswirkungen. Die Zielsetzung, einen „Bauboom“ auszulösen, ist in keiner Form erkennbar oder absehbar.

Vielmehr häufen sich die vorhergesehenen Problemstellungen für die Kommunen. Mehr noch stellen wir zudem fest, dass die Änderung der Stellplatzpflicht für Wohnbauvorhaben zu einer echten Verlangsamung bei fortgeschrittenen Vorhaben geführt hat, weil nun bauseits keine oder weniger Stellplätze errichtet werden sollen als ursprünglich vorgesehen. Dies führt häufig zu „Verhandlungen“ der Verwaltungen mit Bauherren. Problematisch ist dies insbesondere, wenn Planungswettbewerbe/Konzeptvergabeverfahren vorangegangen sind und Konzepte

mit entsprechenden Stellplätzen gewonnen haben. Die Verwaltung kann hier schon allein vergaberechtlich nicht auf die Stellplätze verzichten.

Um hier Wiederholung zu vermeiden, verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 13.05.2024 und möchten lediglich die Lage anhand einzelner Beispiele deutlich machen.

In einer Gemeinde sind 192 Bauvorhaben mit ca. 571 Wohneinheiten geplant. Bisher (Rechtslage bis zum 30.6.2024) wäre dies mit 866 Stellplätzen zu verbinden gewesen, freiwillig gebaut werden nun voraussichtlich 434. Es fehlen damit, schon bei einem Szenario ausgehend von nur einem Stellplatz pro Wohneinheit, 137 Stellplätze, die weder über öffentliche Parkplätze kompensiert werden können, noch ist mangels ausreichender ÖPNV-Anbindung davon auszugehen, dass diese nicht notwendig sind. In einer anderen Gemeinde sollen bei 27 Bauvorhaben mit ursprünglich 172 geplanten Stellplätzen nur 12 Stellplätze freiwillig errichtet werden. Dies zeigt, dass hier eine unsachgemäße Verlagerung in den öffentlichen Verkehr stattfindet, die nicht aufzufangen ist und zu erheblichen Problemlagen führen wird.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass aufgrund des seit dem 01.01.2025 geltenden § 32a Abs. 3 NBauO viele Bauherren freiwillig nicht mehr als maximal 24 Einstellplätze planen, da sie sonst verpflichtet sind, die Einstellplatzfläche mit einer Solarenergieanlage zu überdachen. Viele Kommunen melden uns, dass dort, wo bei größeren Vorhaben freiwillig Stellplätze geschaffen werden, regelmäßig 24 Einstellplätze geplant sind. Hier führt der Wegfall der Stellplatzpflicht mithin nicht nur zu den benannten Problemstellungen, sondern auch dazu, dass die Regelung des § 32a Abs. 3 nach Möglichkeit in vielen Fällen „ausgehebelt“ wird.

Die Schließung des Schlupflochs und Klarstellung, dass der Wegfall nur bei der Schaffung neuer Wohnungen gelten soll, ist zwingend notwendig und wird insoweit von uns befürwortet, jedoch ändert diese Klarstellung unsere Grundposition nicht.

Wir fordern das Land erneut auf, die Neuregelung aus 2024 rückgängig zu machen und die Verpflichtung zur Schaffung notwendiger Einstellplätze wiederherzustellen.

Hilfsweise schlagen wir eine Regelung vor, die es den Kommunen erlaubt, die Einstellplatzpflicht für notwendige Einstellplätze durch Satzung zu regeln. Hierbei könnte man sich insoweit an §§ 48 Abs. 1 S. 2 i.V.m. 89 Abs. 1 Nr.4 BauO NRW orientieren, als dass die Städte und Gemeinden die Möglichkeit erhalten, die Landesregelung anhand klarer Anforderungen durch eine örtliche Bauvorschrift zu ersetzen. Dies würde die Kommunen zumindest in die Lage versetzen, die ernststen Problemlagen aufgrund des Wegfalls Herr werden zu können. Um Rettungswege ausreichend abzusichern, ebenso wie die Versickerung von Wasser und um Verkehrschaos zu vermeiden, sollte den Gemeinden zumindest ein Gestaltungs- und Planungsrecht wieder eingeräumt werden. Schließlich sind sie es, die mit den ungewollten Folgen umzugehen haben.

Die Aufstellung einer Stellplatzsatzung dient dabei nicht stets und vorrangig dazu, das Bauen von Stellplätzen zu forcieren. Im Gegenteil können dadurch Mobilitätskonzepte gesichert und positive Anreize zu einer klimafreundlichen Änderung im Mobilitätsverhalten erreicht sowie eine gerechte und nachhaltige Raum- und Mobilitätsentwicklung sichergestellt werden. Ziel einer gerechten Flächenentwicklung sollte es sein, das Parken vom öffentlichen in den privaten Raum zu verlagern. Ohne die Möglichkeit einer Steuerung der Herstellung von Stellplätzen auf Privatgrundstücken, wird sich ein Großteil des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum verlagern, was vielerorts zulasten des nicht-motorisierten Verkehrs und der Aufenthaltsqualität gehen wird.

Erneut möchten wir auch auf den Konnexitätsfall hinweisen. Der Landtag hat hier eine Evaluation über die tatsächliche Wirksamkeit u.a. der Rechtsänderung bestimmt (Art. 5 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)). Wir fordern eine neutrale Untersuchung und Auswertung. Eine klar interessensgeleitete Abfrage, deren Ergebnis schon „vorprogrammiert“ ist, würde von kommunaler Seite abgelehnt und würde unser Vertrauen in die Landesstrukturen erheblich schwächen.

Zu § 48 Abs. 1 Satz 2 – Pflicht zur Schaffung von Fahrradabstellanlagen

Eine Schaffung von Fahrradabstellanlagen begrüßen wir grundsätzlich.

Die Ausgestaltung der Norm ist jedoch unscharf bzw. passen die Begrifflichkeiten nur schwerlich in die bestehende Systematik der Bauordnung.

Das resultiert wohl aus der zu Grunde liegenden europäischen Norm, die hier umgesetzt werden soll. Das wird aber in der Vollzugspraxis für etliche Diskussionen, Ärger und großem Aufwand sorgen.

Fragen werden etwa sein, wann ein Gebäude nach dem 1. Mai 2026 als errichtet gilt; was eine größere Renovierung ist und wie diese rechtssicher festgestellt werden kann oder wie zehn Prozent der ständigen Benutzenden sowie Besuchenden eines Gebäudes rechtssicher festgestellt werden können, um die Anzahl der Fahrradabstellplätze richtig zu bemessen. Das beispielsweise für den Landtag festzustellen, dürfte keine einfache Untersuchung sein (welches Gebäude wird betrachtet, wegen der Verbindungsgänge alle zusammen? Anwesenheit der Abgeordneten und deren Mitarbeiter unter Beachtung von Homeoffice und Terminen im Wahlkreis; sind Besuchergruppen zu werten, weil diese ständig kommen oder ist auf den jeweils Einzelnen zu rekurrieren, der als Besucher oftmals nur einmal kommt?).

Die Norm sollte klarer formuliert werden oder zumindest in der Begründung sollte zu den absehbar sich stellenden Fragen erläutert werden.

Zu § 67 Abs. 4 und § 69 Abs. 2a – Umsetzung der RED III

Diese Änderungen bewirken ein erneutes „Aufblähen“ der Paragraphen der NBauO. Einfach ist anders und schneller sowie günstiger ist damit nicht zu erreichen.

Wir halten diese Neuerungen für überflüssig und in Teilen kontraproduktiv zum Ziel einer Beschleunigung der Energiewende. Wir befürchten, dass diese Regelung die Genehmigungsverfahren hinsichtlich ihrer Effektivität eher weiter bürokratisieren und dadurch behindern.

Ausweislich der Begründung zu § 69 Abs. 2a soll keine 1-zu-1-Umsetzung erfolgen, sondern es ist das von weiten Teilen der Politik sonst oft öffentlich abgelehnte Gold-Plating angedacht. Wir lehnen das ab und fordern konsequent bei einer 1-zu-1-Umsetzung zu bleiben.

Die Bezugnahme zur von uns grundständig abgelehnten Genehmigungsfiktion in § 69 Abs. 2a erschließt sich uns nicht. Fraglich ist beispielsweise, warum die Vollständigkeit oder das Nichtvorliegen von erheblichen Mängeln zu bestätigen ist, wenn dazu gar nicht die Voraussetzungen vorliegen und diese eigentlich nach § 70a fingiert werden. Wenn die Genehmigungsfiktion eingetreten ist, ist eine Bescheinigung darüber auszustellen, einer gesonderten Bestätigung der Vollständigkeit bedarf es dann nicht.

Die Bezugnahme sollte entfallen.

Zu § 69 Abs. 2a und 6

Die soeben ausgeführte grundlegende Kritik gilt auch für den geplanten Absatz 6. Erneut soll eine sehr komplexe, ausdifferenzierte Regelung statuiert werden, deren beschleunigende Wirkung zu hinterfragen ist. Die beabsichtigten Regelungen zur Fristenüberwachung führen dazu, dass weitere belastende verwaltungsrechtliche Aufgaben auf die unteren Bauaufsichtsbehörden verlagert werden. Wir lehnen das ab.

Zu § 69 Abs. 2b

Auch hier beziehen wir uns auf das vorangehend Ausgeführte. Der Beschleunigungseffekt erschließt sich uns nicht. Der Verwaltungsaufwand aber steigt.

Ein solches Verfahrenshandbuch ist als Muster durch das Land immer aktuell zu führen und den unteren Behörden zur Unterstützung zur Verfügung zu stellen.

§ 86 Abs. 9 – Übergangsregelung/Schließung des Schlupfloches

Auf das nun auch durch das Land erkannte Problem hatten wir seinerzeit frühzeitig hingewiesen. Wir erkennen den Willen an, dieser Problematik nunmehr Herr zu werden.

Die beabsichtigte Klarstellung begrüßen wir unter den gegebenen Umständen grundsätzlich. Allerdings scheint sie uns sehr komplex angelegt und wird allein schon deshalb etliche Folgefragen in der Praxis auslösen.

Es wird Aufgabe der obersten Bauaufsicht sein, die zahlreichen Fragen der Vollzugspraxis zügig und befriedigend zu beantworten. Das gilt insbesondere für die Übergangsphase ab der Einbringung des Gesetzentwurfes in den Landtag bis zum Tag der Verkündung.

Zum Anhang zu § 60 Abs. 1 – verfahrensfreie Anlagen

Die immer weitere Zunahme verfahrensfreier Baumaßnahmen birgt die Gefahr von Unfrieden und Unsicherheiten in den Nachbarschaften. Das repressive Verwaltungshandeln wird zunehmen, weil die Bauaufsichten (ggf. im Rahmen von Nachbarklagen) gezwungen sind, gegen rechtswidrige Bauten einzuschreiten. Für alle Beteiligten ist das eine echte Problemstellung. Deshalb ist es gut abzuwägen, welche Anlagen in welchem Umfang verfahrensfrei gestellt werden. Der bessere Weg wäre, zugleich oder zuvörderst das jeweils zu Grunde liegende materielle Recht zu ändern. Ebenso wäre es überlegenswert, wenn die angefassten Materien klagmäßig in das Nachbarrecht überführt werden würden und Klagverfahren weit stärker als bisher direkt zwischen den Nachbarn zu verorten.

Den klarstellenden Hinweis auf die Einhaltung des materiellen Rechts zu Beginn des Anhangs begrüßen wir ausdrücklich. Er könnte sogar noch deutlicher formuliert werden und um eine beispielhafte Aufzählung des zu beachtenden Rechts ergänzt werden. Hier sollten neben Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen als weiterhin einzuholende Zulassungsentscheidung, auch die Erlaubnis nach der Betriebssicherheitsverordnung explizit benannt werden. So sind z.B. die Erdgasbetankungsgeräte, für die eine Verfahrensfreistellung geplant ist, ggf. erlaubnispflichtig nach der Betriebssicherheitsverordnung. Damit wären dann auch wasserrechtlichen Verfahren zumindest mit erwähnt, da es sich auch dort bei den kleineren Verfahren um Erlaubnisse handelt.

Zu Nr. 1.2

Es stellt sich die Frage, ob genehmigte oder durch Bauanzeige angezeigte und errichtete Garagen angerechnet werden oder nur sämtliche verfahrensfreie Garagen zusammenzurechnen sind.

Zu Nr. 1.8

Die Anforderungen des öffentlichen Baurechts bei diesen Vorhaben zu prüfen, ist nicht banal. Die Prüfung des Baurechts diesbezüglich dem Bauherrn zu überantworten, erscheint uns daher besonders problematisch. Eine solche Verfahrensfreiheit weckt bauliche Begehrlichkeiten, die das Bauplanungsrecht gerade im Außenbereich häufig nicht halten kann. So ist z.B. die Erweiterung eines Wohngebäudes nach § 35 Abs. 4 S. 1 Ziffer 5 BauGB unter anderem nur zulässig, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist. Insofern ist die Wohnfläche ein zulässiges Kriterium für die Beurteilung des Vorhabens, welches dann künftig vom Bauherrn zu prüfen ist. Es ist zu befürchten, dass gerade im Außenbereich die zulässige Gesamtwohnfläche überschritten wird und im Nachgang ein ggf. erforderliches Einschreiten nach § 79 NBauO zur Folge hat. Hinzu kommt, dass Wintergärten in der Regel einen mittleren fünfstelligen Betrag kosten, was die Frage aufwirft, ob das Risiko der Zulässigkeit wirklich beim Bauherrn angesiedelt sein sollte.

Es wäre zu erklären, was unter Balkonverglasungen mit 30 m² Grundfläche im Sinne der Norm zu verstehen ist.

Zu Nr. 2.6.

Die Verfahrensfreistellung von Kleinwindenergien lehnen wir mit Nachdruck ab. Bereits in der vorangegangenen Novelle hatten wir ein Vorhaben zur Erleichterung von Kleinwindenergieanlagen abgelehnt. Uns ist nicht verständlich, wie entsprechende, bereits kürzlich behandelte und endabgewogene Themen, nach einem Jahr wieder auf der Tagesordnung stehen. Schon die geltende Fassung der Norm bereitet in der Praxis Probleme. Eher gälte es, ihren Anwendungsbereich zu verringern, denn zu erweitern.

Es sind etliche Rechtsmaterien bei der Aufstellung von Kleinwindenergieanlagen zu beachten (z.B. Planungsrecht/ Bestehen einer Konzentrationswirkung oder Zustand nach Erreichen des regionalen Flächenzieles, Baurecht, Naturschutzrecht, Immissionsschutzrecht). Das wäre besser, im Wege eines Baugenehmigungsverfahrens, das hier dann als (Träger-)Verfahren fungiert, rechtssicher abzuarbeiten.

Zu Nr. 13.5

Die Änderung von Hart- und Weichbedachung hat insbesondere brandschutzrechtliche Relevanz. In diesem Kontext verweisen wir auf § 11 DVO-NBauO. Um die Norm unter Berücksichtigung dessen zu konkretisieren, sollte lediglich der Wechsel von Weichbedachung auf Hartbedachung verfahrensfrei sein, jedoch nicht andersherum.

Zu Nr. 13.7 und 8

Wie weisen darauf hin, dass insbesondere Dachgauben nachbarrechtliche Abwehransprüche auslösen, vgl. die Regelungen der Grenzabstände nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 NBauO. Zudem würde eine solche Regelung das Risiko mit sich bringen, dass das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB in Frage gestellt wird.

Will man unbedingt in diesem sensiblen Bereich eine Verfahrensfreistellung, dann wäre eine Orientierung an Artikel 57 Abs. 2 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung notwendig, wonach eine Freistellung erfolgt, wenn es eine städtebauliche Satzung oder eine örtliche Bauvorschrift gibt, die die Maße und die Zulässigkeit solcher Anlagen regelt, und die Gebäudeteile den Festsetzungen dieser Satzung entsprechen. Dies würde auch der verfassungsrechtlichen Garantie der kommunalen Planungshoheit weit besser entsprechen.

Ein Bezug zu einer städtebaulichen Satzung oder zu einer örtlichen Bauvorschrift ist aus der lfd. Nr. 13.7 des Anhangs zu § 60 NBauO hingegen nicht zu entnehmen. Hiernach wären alle Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten verfahrensfrei gestellt. Eine Klarstellung in der lfd. Nr. 13.7 des Anhangs zu § 60 NBauO wäre u.E. notwendig.

Gerade diese Freistellung lässt befürchten, dass das materielle Recht nicht eingehalten wird und weder die Bauaufsichtsbehörden noch die Entwurfsverfasserinnen einbezogen werden und erhebliche baurechtswidrige Verstöße erfolgen werden.

Zu Nr. 14.2

Wir bitten hier um eine klarere Definition, ob das Erdgasbetankungsgerät auch nur auf genehmigten Tankstellen verfahrensfrei sein soll.

Zu Nr. 14.3

Hier sollte zur Klarstellung ergänzt werden, dass eine Verfahrensfreiheit von Ladestationen, Ladesäulen, Ladegeräten und der technischen Nebenanlagen nur auf genehmigten bzw. rechtmäßig errichteten Einstellplätzen verfahrensfrei sein sollen. Die Nutzungsänderung einer landwirtschaftlichen Fläche im Außenbereich zum Stellplatz für das Laden von Elektrofahrzeugen sollte hiervon wohl sicher nicht begünstigt werden.

Zu Nr. 14.14

Die Regelung begrüßen wir.

III.

Entschließungsantrag „Weiterentwicklung der Niedersächsischen Bauordnung und des Bundesrechts zur Förderung nachhaltigen Bauens und moderner Standards“

Zum vorbezeichneten Entschließungsantrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (LT.-Drs. 19/6818) wollen wir in Kürze bemerken:

Weniger Stückwerk in der Gesetzgebung

Dass die regierungstragenden Fraktionen mit dem Entschließungsantrag aufzeigen, die NBauO alsbald schon wieder ändern zu wollen, ist problematisch. Wenn der Gesetzgeber bereits umsetzenswerten Regelungsbedarf erkennt, möge er ihn jetzt umsetzen.

Die NBauO hat im Zeitraum von 2020 bis Mitte 2025 14 Novellierungen/Änderungen erfahren. Im Zeitraum von 2014 bis 2019 waren es sechs. Neben der Vielzahl von materiellen Änderungen in den letzten fünf Jahren, sind die Bauaufsichten mit hohem Aufwand digitalisiert worden. In Summe haben damit die Rechtsanwender, neben den Entwurfsverfassern insbesondere die Bediensteten in den Bauaufsichten, einen erheblichen und bisweilen notwendigen Veränderungsprozess durchlebt und mitgestaltet. In einigen Bauaufsichten befindet sich der Belastungspunkt in Folge an der Grenze. Mit den Rechtsänderungen verbundene durchgreifende Beschleunigungseffekte und Bausteigerungen konnten bisher aber noch nicht verzeichnet werden.

Erweiterung einer Abrissanzeige und Einführung eines Abrisskatasters

Die Idee der Architektenkammer und den dahinterliegenden Gedanken verstehen wir. Die Treibhausgasmehrung zu reduzieren, indem der Abriss von Gebäuden eingedämmt und deren Umnutzung bzw. Renovierung befördert wird, ist grundsätzlich unterstützenswert. Das Land hat den Weg über die Umbauordnung auch beschritten.

Die Erweiterung der Abrissanzeige und die Einführung eines Abrisskatasters werden aber nur sehr wenig Effekt für dieses Ziel bringen. Ein Abriss wird damit nicht verhindert. Es wird damit kein entgegenstehendes Ordnungsrecht geschaffen, noch die ökonomischen Grundlagen, die zu einem Abriss führen, verändert. Im Gegenzug wird ein neuer Bürokratismus aufgebaut, der nicht wenige Ressourcen bei Wirtschaft und vor allem Verwaltung bindet. Dafür wollen wir keine Kräfte binden. Im Übrigen ist die jetzige Regelung in § 60 Abs. 3 NBauO völlig hinreichend.

Wir lehnen das eingedenk der Losung „einfacher, schneller, günstiger“ ab.

IV.

Entschließungsantrag „Bauen muss einfacher, schneller und günstiger werden – Novellierungsprozess der NBauO, der BauPrüfVO sowie der DVO-NBauO zielorientiert jetzt fortsetzen“

Zum vorbezeichneten Entschließungsantrag der CDU-Fraktion (LT.-Drs. 19/6806) wollen wir bemerken:

Zu Ziffer – Änderung des § 2 NBauO

Bei Aufstockungen handelt es sich unseres Erachtens eindeutig nicht um geringfügige Änderungen an Gebäuden. Es sind ggf. andere Anforderungen an den Brandschutz zu stellen, die durch die Gebäudeklassen geregelt sind.

Zu Ziffer 3 – § 32a NBauO bis 31.12.2028 aussetzen

Die Aussetzung lehnen wir ab. Der der Norm zu Grunde liegende Ansatz, Solarenergie auf schon technisch überformten Flächen zu gewinnen und nicht Freiflächen zu verbrauchen, die u.a. für die Ernährungssicherung sowie Natur und Erholung gebraucht werden, finden wir richtig und notwendig.

Zu Ziffer 4 – Anforderungen an Rettungswege

Diese Regelung wurde erst kürzlich geändert. Änderungen im Jahresabstand sind für einen geordneten Vollzug kontraproduktiv.

Schon die letzte Änderung hatte zu größeren Sorgen hinsichtlich des Brandschutzes geführt. Die eingeführte 30-Personengrenze (vorher 10 Personen) für die Prüfung der Eignung des 2. Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr stellt bereits jetzt eine erhebliche Mehrbelastung der Feuerwehren dar und wird von den Gremien der Feuerwehren kritisch gesehen. Eine weitere Neuregelung darf die Anforderungen an die Feuerwehren nicht noch weiter erhöhen. Dies wäre auch vor dem Hintergrund der Struktur der überwiegend freiwilligen Feuerwehren im Land abzulehnen.

Zu Ziffer 6 – Stellplatzpflicht

Wir begrüßen den Vorstoß. Die Abschaffung der Pflicht zur Schaffung notwendiger Einstellplätze für Kfz war ein Fehler, dessen Folgen schon jetzt spürbar werden. Jeder Weg, der hier wieder in Richtung der abgeschafften Regelung geht, ist gut, s.o.

Zu Ziffer 8 – Beschränkung der Eigenverantwortung bei § 85a NBauO

Diesen Vorstoß lehnen wir konsequent und deutlich ab.

§ 85a NBauO kann ohne Genehmigungsverfahren eigenverantwortlich genutzt werden. Der Staat hat hier losgelassen. Es wäre der Aufbau von Bürokratie, würde man den § 85a NBauO einem Genehmigungsverfahren unterstellen. Auch die CDU-Fraktion hat der jetzigen Regelung zugestimmt.

Will man die Vorzüge des § 85a NBauO in Anspruch nehmen, dann eigenverantwortlich. Will man eine Genehmigung für solche Umbaumaßnahmen haben – geht das auch jetzt. Dann aber nicht unter Inanspruchnahme des bewusst vereinfachenden Sonderrechtes des Umbauparagraphen, sondern im regulären Weg und ggf. unter Nutzung der ebenso in der letzten NBauO-Novelle erleichterten Abweichungen.

Ein Genehmigungsverfahren passt auch nicht zu der Regelung des § 85a NBauO. Es würde den bauaufsichtlichen Vollzug vor erhebliche Probleme stellen, Bürokratielasten erhöhen und wohl zu etlichen strittigen Auseinandersetzungen führen, die erneut als von den Behörden zu vertretende Verzögerung dargestellt werden würde. Der Aufbau neuer Genehmigungslasten und damit eines Mehraufwandes auch für die Wirtschaft passt nicht in die Bestrebungen, bürokratische Lasten abzubauen und mehr Freiheit und Eigenverantwortung für den Einzelnen zu lassen.

Zu Ziffer 9 – Streichung § 69 Abs. 2 Satz 3 NBauO

Die angedachte Regelungsänderung lehnen wir ab. Die Rücknahmefiktion stellt im Übrigen keine bürokratische Hürde dar.

Wir wollen ordentliche Bauanträge, damit eine zügige Bearbeitung erfolgen kann. Diejenigen Anträge, bei denen die fehlenden Unterlagen nicht im gesetzlich geforderten Maße trotz Aufforderung beigebracht werden können, sollten die Bearbeitungskapazitäten der Behörden nicht weiter belasten.

Zu Ziffer 10 – Vorschlagsrecht der Bauherren für die Benennung des „Prüfstatikers“

Den Vorstoß lehnen wir ab. Der Prüfsachverständige für Baustatik ist im Bauprozess unabhängiger Dritter, der eine objektive Beurteilung der strukturellen Integrität eines Bauwerks liefert. Die Statik ist noch mehr als der Brandschutz ein Kernbereich des Bauordnungsrechtes. Es muss zur Sicherstellung der Unabhängigkeit beim jetzigen System verbleiben.

Schon jetzt ist es in der Praxis möglich, der Behörde einen Prüfsachverständigen vorzuschlagen. Das Auswahlrecht liegt aber richtigerweise bei der Behörde. Falls die Prüfung nicht im eigenen Haus durch entsprechend qualifizierte Mitarbeitende erfolgt, wird diese dem Vorschlag nach Abwägung der Auswahlkriterien auch regelmäßig zustimmen. Diese Auswahlkriterien sind u.a. die Fachrichtung, die räumliche Nähe, die nötige Neutralität und die entsprechende Auslastung.

Angemerkt sei, dass in den allermeisten Fällen Einwendungen des Prüfsachverständigen aus nicht vollständigen oder fehlerhaften Unterlagen des Tragwerksplaners resultieren.

Derzeit sind in den unteren Bauaufsichten etliche Beschäftigte tätig, die auch Prüftätigkeiten wahrnehmen. Dieser tragwerksplanerische Sachverstand hat im gesamten Genehmigungsverfahren und in der Bauverwaltung eine hohe Bedeutung und sollte auch erhalten bleiben.

Zu Ziffer 12 – Streichung der Regelung zu Fenstern in Umwehrungen von Laubengängen

Wir bitten zu bedenken, dass offene Gänge oft Bestandteil des ersten Rettungsweges sind. Daher kann es lebensrettend sein, wenn flüchtende Menschen vor Wärmestrahlung aus den Wohnungen im Brandfall die offenen Gänge nutzen und durch Verglasungen die widerstandsfähig gegen Feuer sind, geschützt werden. Auch ein Brandüberschlag von Geschoss zu Geschoss kann dadurch verhindert werden.

Mit freundlichen Grüßen
Für die Arbeitsgemeinschaft



Dr. Marco Trips

Anlage

Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Niedersachsens



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 Gesetzesentwurfs 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 Einstellplatzpflicht 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 Voraussetzungen der Beteiligung der Bauherrinnen und Bauherren z.B. an alternativen Mobilitätskonzepten wie beispielsweise an Carsharing-Angeboten, der Bereitstellung eines kostenlosen ÖPNV-Tickets oder Lastenfahrrädern und der Schaffung von Mobilitäts-Hubs wie Quartiersgaragen entfielen. 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 Stellplatzabläse 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 Stellplatzabläse von 3.750,00 Euro (vgl. etwa Einstellplatzabläsesatzung 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 Stellplatzabläse 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 zu meist 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.

Vorlage 11

zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur
Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Diese Vorlage enthält unsere mit dem Fachministerium abgestimmten Formulierungsvorschläge und Anmerkungen zu dem o. g. Gesetzentwurf sowie unsere vom Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung erbetene Stellungnahme zu Teilen des Entschließungsantrages der Fraktion der CDU in der Drs. 19/6806.

Dr. Oppenborn-Reccius

Per E-Mail zu verteilen an:

Ausschuss für Rechts- und Verfassungsfragen
Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung
Ausschuss für die Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz
Präsidentin des Landtages
Fraktionen
Staatskanzlei
Justizministerium
Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung
Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz
Landesrechnungshof
Landesbeauftragter für den Datenschutz
Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen
Staatsgerichtshof
Kommunale Spitzenverbände

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD

Gesetz
zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung
und zur Änderung des Niedersächsischen
Ingenieurgesetzes

Gesetz
zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung
und zur Änderung des Niedersächsischen
Ingenieurgesetzes*)

*) Artikel 1 Nr. 4 dieses Gesetzes dient auch der Umsetzung der Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung) (ABl. L, 2024/1275, 8.5.2024).

Artikel 1 Nrn. 5/1, 6 und 7 dieses Gesetzes dient auch der Umsetzung der Richtlinie (EU) 2023/2413 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Oktober 2023 zur Änderung der Richtlinie (EU) 2018/2001, der Verordnung (EU) 2018/1999 und der Richtlinie 98/70/EG im Hinblick auf die Förderung von Energie aus erneuerbaren Quellen und zur Aufhebung der Richtlinie (EU) 2015/652 des Rates (ABl. L, 2023/2413, 31.10.2023).

Anmerkung:

Nach Artikel 35 Abs. 1 UAbs. 3 Satz 1 der Richtlinie (EU) 2024/1275 und Artikel 5 Abs. 1 UAbs. 4 Satz 1 der Richtlinie (EU) 2023/2413 ist bei Erlass der Vorschriften, die der Umsetzung der jeweiligen Richtlinie dienen, in diesen Vorschriften selbst oder durch einen Hinweis bei der amtlichen Veröffentlichung auf die jeweilige Richtlinie Bezug zu nehmen. In Niedersachsen geschieht dies üblicherweise durch eine entsprechende Fußnote zu der Überschrift des (Mantel-)Gesetzes, das die betreffenden Vorschriften enthält.

Artikel 1
Änderung der Niedersächsischen Bauordnung

Die Niedersächsische Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. Nr. 51), wird wie folgt geändert:

1. § 1 Abs. 2 wird wie folgt geändert:

- a) Am Ende der Nummer 3 wird das Wort „sowie“ gestrichen.
- b) Am Ende der Nummer 4 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt.
- c) Es werden die folgenden Nummern 5 und 6 angefügt:
 - „5. Schiffe, die als solche zugelassen sind und ortsfest benutzt werden, sowie

Artikel 1
Änderung der Niedersächsischen Bauordnung

Die Niedersächsische Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. **2024** Nr. 51), wird wie folgt geändert:

Anmerkung:

Es handelt sich nur um redaktionelle Berichtigungen.

1. § 1 Abs. 2 wird wie folgt geändert:

- a) *unverändert*
- b) *unverändert*
- c) Es werden die folgenden Nummern 5 und 6 angefügt:
 - „5. *vorerst unverändert*

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD

6. Regale und Regalanlagen in Gebäuden, soweit sie nicht Teil der Gebäudekonstruktion sind oder keine Erschließungsfunktion haben.“

6. unverändert

Anmerkung:

Die neue Nummer 5 hat keine Entsprechung in der Musterbauordnung (MBO). Eine ähnliche Regelung findet sich aber in § 1 Abs. 2 Nr. 7 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO). Danach gilt die HBauO nicht für „nach wasserrechtlichen Vorschriften zulassungsbedürftige Kaianlagen, Dalben und Vorsetzen sowie Schiffe und andere schwimmende Anlagen, die ortsfest benutzt werden, einschließlich ihrer Aufbauten“. Daraus greift die hiesige Entwurfsregelung nur „Schiffe, die ortsfest benutzt werden“, heraus, und fügt hinzu, dass diese auch „als Schiff zugelassen“ sein müssen. Damit soll nach Auskunft des Fachministeriums zum Ausdruck gebracht werden, dass die betreffenden Schiffe - ungeachtet ihrer ortsfesten Nutzung - „jederzeit abfahren könnten“. Gemeint seien z. B. „Restaurantschiffe“, die zwar (gegenwärtig) fest mit dem Land verbunden, jedoch weiterhin als Schiff zugelassen seien und praktisch jederzeit „ablegen“ könnten. Wenn das gemeint sein sollte, stellt sich uns die Frage, warum die Regelung erforderlich sein sollte. Denn die Annahme, dass solche Schiffe überhaupt in den Anwendungsbereich der Niedersächsische Bauordnung (NBauO) fallen könnten, erscheint uns sehr fernliegend. Zu dieser Annahme könnte man nämlich nur kommen, wenn man derartige Schiffe als „bauliche Anlagen“ im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 2 Abs. 1 ansähe, also als „aus Bauprodukten hergestellte, mit dem Erdboden verbundene oder auf ihm ruhende Anlagen“ (§ 2 Abs. 1 Satz 1) oder - allenfalls - als „Anlagen, die dazu bestimmt sind, vorwiegend ortsfest benutzt zu werden“ (§ 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 13, 2. Fall). Bei der Regelung würde es sich mithin nach unserem Verständnis lediglich um eine Klarstellung handeln. Eine solche wäre zwar letztlich rechtlich unschädlich, würde jedoch evtl. die Frage aufwerfen, warum nicht auch andere Gegenstände, die - offensichtlich - nicht in den Geltungsbereich der NBauO fallen, aufgezählt werden sollen.

Die neue Nummer 6 entspricht § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7 MBO.

2. § 2 wird wie folgt geändert:

Nachrichtlich (geltende Fassung des § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung):

„Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“

2. § 2 wird wie folgt geändert:

Nachrichtlich (geltende Fassung des § 2 Abs. 7):

„(7) ¹Vollgeschoss ist ein oberirdisches Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat. ²Ein 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. ³Zwischendecken oder Zwischenböden, die unbegehbare Hohlräume von einem Geschoss abtrennen, bleiben bei Anwendung der Sätze 1 und 2 unberücksichtigt. ⁴Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Dachhaut, in denen Aufenthaltsräume wegen der erforderlichen lichten Höhe nicht möglich sind, gelten nicht als oberste Geschosse.“

- a) Dem Absatz 7 werden die folgenden Sätze 5 und 6 angefügt:

„⁵Wird ein oberstes Geschoss, das ein Dachgeschoss ist, zu Aufenthaltsräumen umgenutzt, auch wenn damit die Errichtung von Dachgauben verbunden ist, ändert dies die Geschossigkeit des Gebäudes nicht. ⁶Die Sätze 1 bis 5 gelten nur, soweit § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist.“

Nachrichtlich (geltende Fassung des § 43 Abs. 2):

„(2) ¹Für Aufenthaltsräume, die im obersten Geschoss im Dachraum liegen, genügt eine lichte Höhe von 2,20 m über mindestens der Hälfte ihrer Grundfläche. ²Absatz 1 Satz 2 und § 2 Abs. 7 Satz 4 gelten entsprechend.“

- a) vorerst unverändert

Anmerkung:

Zu Satz 5:

Wir nehmen an, dass Gegenstand der Regelung Gebäude sein sollen, die wie folgt aufgebaut sind:

- als Erdgeschoss ein Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 7 Satz 1,
- darüber ein Geschoss, das wegen Satz 4 oberstes Geschoss, aber wegen Satz 2 kein Vollgeschoss ist,
- darüber ein Hohlraum zwischen oberster Decke und Dachhaut, der eigentlich oberstes Geschoss wäre, wegen Satz 4 aber nicht als solches gilt (mit der Folge,

dass das darunter liegende Geschoss oberstes Geschoss ist).

Wir nehmen weiter an, dass der Fall geregelt werden soll, dass der Hohlraum im Sinne des Satzes 4 durch die Errichtung von Dachgauben so umgebaut wird, dass die Anforderungen an einen Aufenthaltsraum nach § 43 künftig erfüllt werden können (und der Hohlraum danach auch als Aufenthaltsraum genutzt werden soll). Dies hätte ohne die vorgesehene Regelung zur Folge, dass

- der Hohlraum nicht mehr unter Satz 4 fällt und oberstes Geschoss wird und
- das darunterliegende Geschoss nicht mehr oberstes Geschoss ist, deshalb nicht mehr unter Satz 2 fällt und bei Vorliegen der Voraussetzungen des Satzes 1 zum Vollgeschoss wird.

Ferner könnte der umgebaute Hohlraum selbst ein Vollgeschoss sein, nämlich dann, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 vorliegen (was der Fall ist, wenn die lichte Höhe die Anforderungen nach § 43 Abs. 2 Satz 1 erfüllt; vgl. dazu Spannowsky, in: Spannowsky/Otto, BeckOK Bauordnungsrecht Niedersachsen, 33. Edition, Stand: 01.02.2015, § 2 Rn. 79 f.) und die Voraussetzungen des - nun auf den umgebauten Hohlraum als oberstes Geschoss anzuwendenden Satzes 2 - nicht vorliegen.

Das Gebäude hätte dann also u. U. zwei oder drei Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 7 und damit auch im Sinne des § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Dies wäre dann problematisch, wenn das betreffende Gebäude im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt und dieser als Maß der baulichen Nutzung höchstens ein Vollgeschoss festsetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO). Denn dann würde das Bauvorhaben gegen städtebauliches Planungsrecht und damit gegen das öffentliche Baurecht (§ 2 Abs. 17) verstoßen.

Ziel der Regelung soll es - wie wir weiter annehmen - sein, dass nach dem Ausbau des Hohlraums weder dieses Geschoss noch das darunter liegende Geschoss Vollgeschosse sind, sodass im Sinne des städtebaulichen Planungsrechts weiterhin nur ein Vollgeschoss vorliegt (obwohl de facto drei Geschosse vorhanden sind).

An der Entwurfsregelung ist problematisch, dass der verwendete Begriff „oberstes Geschoss, das ein Dachgeschoss ist“, unklar ist. Denn zum einen verstehen wir den in der NBauO bisher nur in § 60 Abs. 2 Nr. 2 und § 62 Abs. 1 a Satz 2 verwendeten Begriff „Dachgeschoss“ so, dass damit stets das „oberste Geschoss“ im Sinne des § 2 Abs. 7 gemeint ist, beide Begriffe also inhaltlich identisch sind (ebenso Spannowsky, in: Spannowsky/Otto,

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD

BeckOK Bauordnungsrecht Niedersachsen, 33. Edition, Stand: 01.02.2015, § 2 Rn. 66). Andernfalls wäre auch fraglich, wie sich der Begriff „Dachgeschoss“ zu dem Begriff „oberstes Geschoss im Dachraum“ nach § 43 Abs. 2 Satz 1 verhalten soll. Zum anderen kann der Hohlraum nach § 2 Abs. 7 Satz 4, der nach unserer Annahme Gegenstand der Regelung sein soll, kein oberstes Geschoss sein, weil Satz 4 gerade regelt, dass der Hohlraum nicht als oberstes Geschoss gilt. Angesichts dieser begrifflichen Unklarheiten raten wir dazu, hier nicht auch den Begriff „Dachgeschoss“, sondern lediglich die schon bisher in § 2 Abs. 7 genutzten Begriffe zu verwenden.

Außerdem wird für die Bestimmung der Begriffe „oberstes Geschoss“, „Vollgeschoss“ und „Dachgeschoss“ als solche bisher nicht auf die Art der Nutzung der Räume in den jeweiligen Geschossen abgestellt. Daher sollte hier auch künftig nicht darauf abgestellt werden, ob die Räume nach einer Nutzungsänderung als Aufenthaltsräume genutzt (also umgenutzt) werden, sondern ob sie so umgebaut werden, dass sie künftig als Aufenthaltsräume genutzt werden könnten (vgl. auch die bisherige Fassung des Satzes 4: „Aufenthaltsräume ... nicht möglich“).

Bei der Prüfung des Gesetzentwurfs hat sich ferner die Erkenntnis ergeben, dass der Umbau eines Hohlraums im Sinne des § 2 Abs. 7 Satz 4 in der im Entwurf angesprochenen Art nicht nur die Frage berührt, ob ein „Vollgeschoss“ im Sinne der BauNVO, also im Sinne des städtebaulichen Planungsrechts vorliegt. Denn ein derartiger Umbau führt bauordnungsrechtlich dazu, dass der umgebaute Hohlraum, der bisher nicht als oberstes Geschoss galt, nach dem Umbau das oberste Geschoss wird mit der Folge, dass das bisherige oberste Geschoss nicht mehr oberstes Geschoss ist. Wird der umgebaute Hohlraum zudem künftig als Aufenthaltsraum genutzt (was in der Regel der Zweck des Umbaus sein dürfte), ändert sich infolge dessen u. U. auch die Gebäudeklasse nach § 2 Abs. 3. Deswegen wäre es auch aus Sicht des Fachministeriums sinnvoll, den bisherigen Satz 4 des § 2 Abs. 7 nach Absatz 6 zu verlagern und dann dort mit allgemeiner Gültigkeit für das niedersächsische Bauordnungsrecht zu regeln, unter welchen Voraussetzungen ein Hohlraum der betreffenden Art ein oberstes Geschoss ist. Dabei könnte dann auch das bisher etwas unklar geregelte Verhältnis zwischen § 2 Abs. 7 Satz 4 und § 43 Abs. 2 Satz 1 (vgl. Fricke, in: Spannowsky/Otto, BeckOK Bauordnungsrecht Niedersachsen, 33. Edition, Stand: 01.02.2015, § 43 NBauO Rn. 9, m. w. N.) geklärt werden, indem die erforderliche lichte Höhe, die der Hohlraum haben muss, damit in ihm im Sinne der bisherigen Fassung des § 2 Abs. 7 Satz 4 „Aufenthaltsräume möglich“ sind, unmittelbar an dieser Stelle geregelt wird; in der Folge könnte die Anordnung der entsprechenden Geltung des § 2 Abs. 7 Satz 4

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD

in § 43 Abs. 2 Satz 2 gestrichen werden. Sollte der Ausschuss dem folgen wollen, könnte man zum einen hier vor Buchstabe a des Entwurfs folgenden neuen Änderungsbefehl einfügen:

0/a) Dem Absatz 6 werden die folgenden Sätze 3 und 4 angefügt:

„³Ein Hohlraum zwischen der obersten Decke und der Dachhaut, der nicht über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat, ist kein oberstes Geschoss. ⁴Wird ein Hohlraum nach Satz 3 so umgebaut, dass er nach dem Umbau über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat, wird er oberstes Geschoss.“

Ggf. sollte zum anderen nach Nummer 2 des Gesetzentwurfs folgender neuer Änderungsbefehl eingefügt werden:

2/1. In § 43 Abs. 2 Satz 2 wird die Angabe „und § 2 Abs. 7 Satz 4 gelten“ durch das Wort „gilt“ ersetzt.

Um das unmittelbare Regelungsziel des Gesetzentwurfs zu erreichen, würde es dann genügen, in § 2 Abs. 7 Satz 5 des Entwurfs (der wegen der vorgeschlagenen Verschiebung des bisherigen Satzes 4 nach Absatz 6 Satz 3 im Ergebnis neuer Satz 4 würde) zu regeln, dass der umgebaute Hohlraum, obwohl er nach dem Umbau bauordnungsrechtlich das oberste Geschoss wird, - nur - im Sinne der Bestimmung des Begriffs „Vollgeschoss“ nicht als oberstes Geschoss gilt und auch kein Vollgeschoss wird.

Zu klären wäre dabei allerdings, ob - wie es wohl dem Gesetzentwurf entspräche - nur ein Umbau mit Errichtung von Dachgauben oder jede Art eines Umbaus erfasst werden soll. Im ersten Fall könnte der Satz wie folgt gefasst werden:

„Wird ein Hohlraum nach Absatz 6 Satz 3 durch die Errichtung von Dachgauben so umgebaut, dass er nach Absatz 6 Satz 4 oberstes Geschoss wird, so gilt er auch nach dem Umbau nicht als oberstes Geschoss im Sinne dieses Absatzes und ist kein Vollgeschoss.“

Im zweiten Fall könnte der neue Satz kürzer gefasst werden:

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD

„Im Fall des Absatzes 6 Satz 4 gilt der Hohlraum auch nach dem Umbau nicht als oberstes Geschoss im Sinne dieses Absatzes und ist kein Vollgeschoss.“

Das Fachministerium spricht sich für die **erste Variante** aus, weil so gewährleistet werde, dass nur räumlich begrenzte, nicht aber auch auskragende Gebäudeteile erfasst würden.

Welche weiteren Folgen sich aus dem Umstand ergeben, dass im bauordnungsrechtlichen Sinne künftig der umgebaute Hohlraum oberstes Geschoss ist und folglich das bisherige oberste Geschoss nicht mehr oberstes Geschoss ist, ist im Einzelnen unklar. So ist etwa fraglich, ob Räume und Bauteile in dem bisherigen obersten Geschoss weiterhin von Privilegierungen für Räume und Bauteile in einem obersten Geschoss (so z. B. § 5 Abs. 2 Nr. 1 oder § 14 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur NBauO) profitieren sollen oder nicht und ob dies ggf. nur für im Zeitpunkt des Umbaus bereits vorhandene Räume und Bauteile gelten soll oder auch für künftig hinzukommende. Diese Fragen stellen sich allerdings ohnehin und unabhängig von dem Regelungsziel des Entwurfs und können hier in der Kürze der Zeit auch aus Sicht des Fachministeriums nicht kurzfristig geklärt werden.

Unabhängig von der konkreten Ausgestaltung der Regelung weisen wir noch auf folgende Punkte hin:

Zum einen wird in der Entwurfsbegründung ausgeführt, durch die vorgesehene Regelung werde eine „geringfügige Änderung der äußeren Abmessungen“ eines Gebäudes „in Kauf genommen“, solche „geringfügigen Änderungen“ sollten also nicht zu einer Änderung der Zahl der Vollgeschosse führen. Die Entwurfsregelung enthält aber keine Begrenzung des zulässigen Maßes der Errichtung von Dachgauben. Außerdem setzt die Regelung, wie dargestellt, voraus, dass der bisher unter § 2 Abs. 7 Satz 4 fallende Hohlraum nach dem Umbau die für Aufenthaltsräume im Dachraum erforderliche lichte Höhe nach § 43 Abs. 2 Satz 1 erreicht (wodurch er zugleich die Voraussetzung eines Vollgeschosses nach § 2 Abs. 7 Satz 1 erfüllt). Ob die in der Praxis zu erwartenden Umbauten tatsächlich nur „geringfügige“ Erweiterungen der äußeren Abmessungen der betreffenden Gebäude mit sich bringen werden, ist daher nach unserer Einschätzung zweifelhaft.

Das Fachministerium spricht sich auch vor diesem Hintergrund dafür aus, in § 2 Abs. 7 nur Umbauten unter Errichtung von Dachgauben zu erfassen (s. o.), weil sich die Erweiterung der äußeren Abmessungen des Gebäudes so begrenzen lasse; eine ausdrückliche Begrenzung des

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD

zulässigen Volumens der neu hinzutretenden Gebäudeteile hält das Fachministerium hingegen für nicht praktikabel.

Zum anderen hat die in § 2 Abs. 7 vorgenommene Definition des Begriffs „Vollgeschoss“ zumindest heute nur noch den Sinn, den entsprechenden Vorbehalt zugunsten des Landesrechts in § 20 Abs. 1 BauNVO auszufüllen. Die Regelung in § 2 Abs. 7 ist mithin keine Regelung auf dem Gebiet des Bauordnungsrechts (mehr), sondern (heute nur noch) eine Regelung auf dem Gebiet des städtebaulichen Planungsrechts, die der Bund ohne Weiteres durch eine eigene Definition des Begriffs „Vollgeschoss“ ersetzen könnte (vgl. auch Satz 6 der Entwurfsregelung). Aus Sicht des städtebaulichen Planungsrechts ist es aber unerheblich, ob ein Gebäude seine äußere Gestalt durch einen Umbau eines bestehenden Gebäudes oder durch einen Neubau gleicher Gestalt erhalten hat; maßgeblich ist insoweit allein, ob sich aus der Gestalt eines Gebäudes möglicherweise Konflikte mit der Nutzung anderer Grundstücke ergeben, die ggf. planerisch zu bewältigen wären (vgl. § 1 des Baugesetzbuchs, § 15 BauNVO). So gesehen ist fraglich, ob die planungsrechtliche Privilegierung von Umbauten gegenüber Neubauten gleicher Gestalt mit dem Sinn und Zweck des städtebaulichen Planungsrechts vereinbar ist.

Aus den vorstehenden Erwägungen könnte sich außerdem ein Gleichbehandlungsproblem ergeben. Denn bestehende Gebäude, die umgebaut werden, werden im Vergleich zu Neubauten, die von Anfang an dieselbe Gestalt haben, wie ein entsprechend umgebautes Bestandsgebäude, ungleich behandelt. Zur Rechtfertigung dieser Ungleichbehandlung bedürfte es nach dem allgemeinen Gleichheitssatz des Artikels 3 Abs. 1 des Grundgesetzes (GG) eines hinreichenden sachlichen Grundes. Worin dieser bestehen könnte, ist für uns nicht recht ersichtlich. Allenfalls könnte man erwägen, die Förderung von Umbauten zur Vermeidung von Neubauten sowie die Erleichterung der Schaffung von Wohnraum als Rechtfertigungsgrund anzunehmen. Ob dies rechtlich tragfähig wäre, ist nach unserer Einschätzung aber nicht sicher.

Außerdem dürfte die dargelegte Ungleichbehandlung das Risiko von Umgehungspraktiken eröffnen. Denn es wäre jedem Bauherrn unbenommen, zunächst ein Gebäude mit einem Hohlraum im Sinne des § 2 Abs. 7 Satz 4 zu errichten, das also nur ein Vollgeschoss hat, und dann - ggf. auch nur kurze Zeit später - einen Umbau der hier geregelten Art vorzunehmen.

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD

Zu Satz 6:

Aus der Entwurfsregelung ist der beabsichtigte Regelungszweck nicht eindeutig erkennbar.

Man könnte die Regelung - entsprechend § 87 Abs. 3 Satz 1 MBO - als Übergangsregelung verstehen, mit der klargestellt werden soll, dass das Landesrecht nur noch gilt, bis es durch Bundesrecht ersetzt wurde. Dann wäre die Regelung aber entbehrlich. Denn wenn man § 2 Abs. 7 insgesamt nicht (mehr) als Regelung auf dem Gebiet des Bauordnungsrechts ansieht, das nach Artikel 70 Abs. 1 GG in den Bereich der ausschließlichen Gesetzgebungskompetenz der Länder fällt, sondern (nur noch) als Regelung auf dem Gebiet des städtebaulichen Planungsrechts, das nach Artikel 74 Abs. 1 Nr. 18 GG („Bodenrecht“) in den Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung fällt, träte bei einer Regelung des Bundes abweichendes bzw. widersprechendes Landesrecht ohne Weiteres nach Artikel 72 Abs. 1 (oder nach Artikel 31 GG) außer Kraft. Einer entsprechenden ausdrücklichen Anordnung im Landesrecht bedürfte es nicht. Einer Regelung wie in § 87 Abs. 3 Satz 1 MBO bedürfte es nur dann, wenn das Landesrecht bereits außer Kraft getreten wäre, aber angeordnet werden soll, dass eine außer Kraft getretene Fassung übergangsweise weiter anzuwenden sein soll. Eine solche Fallkonstellation liegt hier aber nicht vor, weil die Regelung in § 2 Abs. 7 noch nicht außer Kraft getreten ist.

Nach Auskunft des Fachministeriums soll die Regelung aber auch keine bloße Übergangsregelung sein, sondern ein anderes Problem bewältigen: Es ist allgemein anerkannt, dass nach städtebaulichem Planungsrecht für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (B-Plans) nach § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Fassung der BauNVO zugrunde zu legen ist, die im Zeitpunkt der Beschlussfassung der Gemeinde über den B-Plan galt, spätere Änderungen der BauNVO sich also nicht mehr auf die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Geltungsbereich des betreffenden B-Plans auswirken (so etwa Bundesverwaltungsgericht [BVerwG], Urteil vom 27.02.1992 - 4 C 43/87 -, BVerwGE 90, 57, bei juris Rn. 34, m. w. N.; Fickert/Fieseler, BauNVO, Kommentar, 14. Aufl. 2023, § 20 Rn. 3). In einem B-Plan kann nach § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt werden. Was unter dem Begriff „Vollgeschoss“ im Sinne der BauNVO zu verstehen ist, wird aber nicht in der BauNVO selbst geregelt. Vielmehr verweist § 20 Abs. 1 BauNVO, soweit ersichtlich, in allen seit 1962 geltenden Fassungen insoweit auf das Landesrecht. Umstritten ist dabei, ob sich der Begriff des „Vollgeschosses“ im Sinne des städtebaulichen Planungsrechts auf diesem Weg nach dem Landesrecht in der Fassung bestimmt, die

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD

zum Zeitpunkt der Prüfung der Zulässigkeit des Bauvorhabens jeweils gilt, oder ob das Landesrecht - wie die BauNVO - in der Fassung anzuwenden ist, die zum Zeitpunkt des Beschlusses des B-Plans galt, also ob § 20 Abs. 1 BauNVO „statisch“ oder „dynamisch“ auf das jeweilige Landesrecht verweist. Höchststrichterlich ist diese Frage bisher nicht entschieden worden, und eine eindeutig überwiegende Meinung in der obergerichtlichen Rechtsprechung sowie in der rechtswissenschaftlichen Lehre ist nicht festzustellen (vgl. nur z. B. einerseits Fickert/Fieseler, a. a. O., § 20 Rn. 2 ff., andererseits Schilder, in: Bönker/Bischopink, BauNVO, Kommentar, 3. Aufl. 2024, § 20 BauNVO Rn. 8 ff., jeweils m. w. N. zum Streitstand in Rechtsprechung und Lehre). Das Fachministerium hat mitgeteilt, dass es, wie in der Entwurfsbegründung (S. 9) dargestellt, bisher davon ausgegangen sei, dass § 20 Abs. 1 BauNVO als „dynamische“ Verweisung zu verstehen sei mit der Folge, dass (auch) im Sinne des städtebaulichen Planungsrechts der Begriff des Vollgeschosses nach dem Landesrecht in der Fassung zu beurteilen sei, die im Zeitpunkt der Prüfung der Zulässigkeit des Bauvorhabens gilt, unabhängig davon, welche Fassung das diesbezügliche Landesrecht im Zeitpunkt des Beschlusses des B-Plans hatte. Dies solle auch für die neue Regelung in Satz 5 des Entwurfs gelten, sodass auch für Bauvorhaben im Geltungsbereich „alter“ B-Pläne die neue Bestimmung des Begriffs „Vollgeschoss“ gelte. Mit der Entwurfsregelung solle dies klargestellt und zugleich deutlich gemacht werden, dass die landesrechtliche Begriffsbestimmung nur gilt, wenn auf das jeweilige Bauvorhaben eine Fassung der BauNVO anzuwenden ist, die auf das Landesrecht verweist, also nicht mehr, wenn nach der jeweils anzuwendenden Fassung der BauNVO der Begriff „Vollgeschoss“ in der BauNVO selbst bestimmt wird.

Um dieses - doppelte - Regelungsziel umzusetzen, könnte man die Regelung klarer z. B. wie folgt fassen:

„Wenn der Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens nach städtebaulichem Planungsrecht eine Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde zu legen ist, die für die Bestimmung des Begriffs des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gelten die diesbezüglichen Vorschriften dieses Gesetzes in der Fassung, die in dem Zeitpunkt gilt, der für die Beurteilung der Zulässigkeit des jeweiligen Vorhabens maßgeblich ist.“

Diese Formulierung sollte aber nur gewählt werden, wenn man sich der Auffassung anschließt, dass § 20 Abs. 1 BauNVO im o. g. Sinne als „dynamische“ Verweisung auf die im Zeitpunkt der Beurteilung der Zulässigkeit eines

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD

Bauvorhabens geltende Fassung der landesrechtlichen Begriffsbestimmung zu verstehen ist.

Hierfür ließe sich einerseits möglicherweise anführen, dass die Gemeinde, die einen B-Plan beschlossen hat, Änderungen des Bauordnungsrechts, die Auswirkungen auf ihre Planung haben (z. B. eine Veränderung der zulässigen Grenzabstände), hinnehmen und den B-Plan anpassen muss, wenn diese Änderungen zu unerwünschten Entwicklungen führen. So betrachtet könnte fraglich sein, warum etwas anderes für eine landesrechtliche Bestimmung des Begriffs des Vollgeschosses gelten sollte. Auch insoweit, so könnte argumentiert werden, trage die Gemeinde das Risiko, dass sich die Begriffsbestimmung verändere und auf diese Weise ihre Planung in unerwünschter Weise unterlaufen werde.

Andererseits könnte man darauf abstellen, dass die BauNVO unstreitig in der Fassung anzuwenden ist, die im Zeitpunkt des Beschlusses des B-Plans galt, spätere Änderungen der BauNVO also keinen Einfluss mehr auf einen bereits beschlossenen B-Plan und die Zulässigkeit von Bauvorhaben in seinem Geltungsbereich haben. So wäre es nach Auffassung des BVerwG mit § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB, wonach die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen sind, und der dahinter stehenden Planungshoheit nach Artikel 28 Abs. 2 GG nicht vereinbar, „wenn der Ordnungsgeber durch Änderungen der BauNVO in bereits bestehende Bebauungspläne hineinwirken und den Gestaltungswillen der Gemeinde nachträglich unterlaufen könnte“ (BVerwG, Beschluss vom 22.10.2003 - 4 B 84.03 -, bei juris Rn. 4, m. w. N.). Wäre die Bestimmung des Begriffs „Vollgeschoss“ also bereits jetzt in der BauNVO selbst enthalten, wären spätere Änderungen nach dem Beschluss des B-Plans unbeachtlich. So betrachtet ist fraglich, warum zwar spätere Änderungen der BauNVO unbeachtlich sein sollen, spätere Änderungen des Landesrechts, auf das in der BauNVO verwiesen wird, hingegen schon.

Die zuletzt genannte Betrachtungsweise ist aus unserer Sicht eher überzeugend. Jedenfalls lässt sich aber feststellen, dass die Geltung der nunmehr vorgesehenen Änderung der Begriffsbestimmung auch für Bauvorhaben im Geltungsbereich bereits beschlossener B-Pläne mit einem nicht unerheblichen rechtlichen Risiko behaftet ist, zumal zu der aufgeworfenen Frage bislang keine Entscheidung niedersächsischer Gerichte oder höchstrichterliche Rechtsprechung vorliegt, worauf im Entwurf (S. 9) ebenfalls hingewiesen wird. Auch die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände hat sich in ihrer Stellungnahme bei der Anhörung wegen des aus ihrer Sicht damit verbundenen Eingriffs in die kommunale Planungshoheit gegen eine solche Regelungswirkung ausgesprochen (Vorlage 10 zu Drs. 19/6816, S. 3). Wenn

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD

man dieses Risiko vermeiden will, könnte man den Satz
etwa wie folgt formulieren:

„Wenn der Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens nach städtebaulichem Planungsrecht eine Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde zu legen ist, die für die Bestimmung des Begriffs des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gelten die diesbezüglichen Vorschriften dieses Gesetzes

- 1. in der Fassung, die in dem Zeitpunkt gilt, der für die Beurteilung der Zulässigkeit des jeweiligen Vorhabens maßgeblich ist, oder,**
- 2. falls das Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt, der das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt, in der Fassung, die im Zeitpunkt des Beschlusses des Bebauungsplans galt.“**

- b) In Absatz 10 Satz 1 werden nach dem Wort „Gebäudeteile“ ein Komma und die Worte „einschließlich überdachter Stellplätze,“ sowie nach dem Wort „Fahrzeugen“ ein Komma und die Worte „wie Fahrräder“ eingefügt.

- b) unverändert

Anmerkung:

Dass überdachte Stellplätze („Carports“) auch Gebäude sind, dürfte bereits jetzt hinreichend klar sein (vgl. Mann, in: Große-Suchsdorf, NBauO, Kommentar, 10. Aufl. 2020, § 2 Rn. 40 und 125, zitiert nach beck-online). Ein Klarstellungsbedürfnis sehen wir also nicht. Gleichwohl wäre die Klarstellung aber auch rechtlich unschädlich.

3. § 47 Abs. 1 Satz 3 erhält folgende Fassung:

3. vorerst unverändert

„³Werden durch die Errichtung, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage zusätzliche Wohnungen geschaffen und der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 für diese Baumaßnahme nach dem 30. Juni 2024 übermittelt oder wird eine verfahrensfreie Nutzungsänderung gemäß § 60 Abs. 2 nach dem 30. Juni 2024 vorgenommen, so gelten die Sätze 1 und 2 nicht für den durch die zusätzlich geschaffenen Wohnungen verursachten Bedarf oder Mehrbedarf.“

Anmerkung:

Man könnte die Regelung (in ungefährender Anlehnung an § 47 Abs. 2 a. F.) auch etwas anders (präziser) wie folgt formulieren:

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD

„³Abweichend von den Sätzen 1 und 2 braucht der durch _____ eine Wohnung verursachte_ Bedarf oder der durch eine zusätzlich geschaffene_ Wohnung verursachte Mehrbedarf an Einstellplätzen nicht gedeckt zu werden, wenn

- 1. für die Baumaßnahme, durch die die Wohnung oder die zusätzliche Wohnung geschaffen wird, der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 30. Juni 2024 übermittelt wird oder,**
- 2. falls eine zusätzliche Wohnung durch eine verfahrensfreie Nutzungsänderung gemäß § 60 Abs. 2 geschaffen wird, die Nutzungsänderung nach dem 30. Juni 2024 vorgenommen wird.“**

Das Fachministerium wäre mit dieser Formulierung einverstanden.

Anmerkung:

Der Ausschuss hat uns in seiner Sitzung am 25.04.2025 gebeten, zum zweiten Teil der Nummer 6 des Entschließungsantrages der Fraktion der CDU in Drs. 19/6806 Stellung zu nehmen und ggf. einen entsprechenden Formulierungsvorschlag zu unterbreiten.

Mit dem Antrag wird insoweit das Ziel verfolgt, § 47 dahingehend zu ändern, dass „eine Öffnungsklausel ... für die Kommunen“ eingeführt wird, „um ... den Entfall der Ausweisung zusätzlicher Einstellplätze bei genehmigungspflichtigen Umbau- oder Erweiterungsmaßnahmen (inkl. Nutzungserweiterungen) an kommunalen Gebäuden festzuschreiben“. Angesichts der Begründung dieses Antrages (Drs. 19/6806, S. 3) gehen wir davon aus, dass der Änderungsvorschlag der Fraktion der CDU insoweit nicht darauf abzielt, den Kommunen lediglich die Möglichkeit zu eröffnen, durch eine „Stellplatzsatzung“ „den Entfall der Ausweisung zusätzlicher Einstellplätze ... festzuschreiben“, sondern dass unmittelbar gesetzlich geregelt werden soll, dass in den betreffenden Fällen der durch die fragliche Baumaßnahme verursachte (Mehr-)Bedarf an Einstellplätzen nicht gedeckt werden muss. Insoweit wäre allerdings eine Klarstellung seitens der antragstellenden Fraktion hilfreich.

Wenn man der Forderung der Fraktion der CDU Rechnung tragen wollte und eine Regelung der genannten Art im Gesetz getroffen werden soll, könnte dies regelungstechnisch bewerkstelligt werden, indem der Änderungsbefehl zu Nummer 3 des Entwurfs dem Grunde nach wie folgt gefasst wird:

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD

3. § 47 Abs. 1 _____ **wird wie folgt geändert:**

a) Satz 3 erhält folgende Fassung:

[wie Nummer 3 des Gesetzentwurfs]

b) **Es wird der folgende neue Satz 4 eingefügt:**

„⁴Abweichend von den Sätzen 1 und 2 braucht auch der durch ... verursachte [Bedarf oder] Mehrbedarf an Einstellplätzen nicht gedeckt zu werden.“

c) **Der bisherige Satz 4 wird Satz 5.**

Einen abschließenden Formulierungsvorschlag hierzu können wir allerdings nicht unterbreiten, weil unklar ist, was mit dem Begriff „kommunale Gebäude“ gemeint sein soll und welche Baumaßnahmen an solchen Gebäuden erfasst werden sollen. Hierzu bedürfte es noch einer Klärstellung der konkreten Regelungsabsicht.

Ob (und ggf. mit welchem Inhalt) eine solche Regelung getroffen werden soll, ist letztlich eine rein rechtspolitische Entscheidung.

Aus unserer Sicht wäre im Übrigen aber fraglich, warum es einer gesetzlichen Regelung der genannten Art bedürfen sollte. Denn die Gemeinden können bereits nach geltendem Recht gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 durch eine örtliche Bauvorschrift (Satzung) die Anzahl der notwendigen Einstellplätze - ggf. auch nur für bestimmte Arten von Gebäuden - niedriger als nach § 47 geboten festsetzen (vgl. Wiechert/Lenz, in: Große-Suchsdorf, NBauO, Kommentar, 10. Aufl. 2020, § 84 Rn. 18).

Das Fachministerium teilt unsere Einschätzung.

4. § 48 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

4. vorerst unverändert

Nachrichtlich (geltende Fassung des § 48 Abs. 1 Satz 1):

„¹Für bauliche Anlagen, die einen Zu- und Abgangsverkehr mit Fahrrädern erwarten lassen, 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.“

- a) Es wird der folgende neue Satz 2 eingefügt:

„²Für Gebäude, die nach dem 1. Mai 2026 errichtet oder einer größeren Renovierung im Sinne des Artikels 2 Nr. 22 Buchst. a der Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (ABl. L, 2024/1275, 8.5.2024) unterzogen werden, müssen bei

1. Wohngebäuden mit mehr als drei Einstellplätzen oder Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten je Wohneinheit mindestens zwei Fahrradabstellplätze und
2. Gebäuden mit mehr als fünf Einstellplätzen für Nutzungseinheiten, die nicht dem Wohnen dienen, für mindestens 10 Prozent der ständigen Benutzerinnen und Benutzer und Besucherinnen und Besucher Fahrradabstellplätze

zur Verfügung stehen.“

- b) Die bisherigen Sätze 2 und 3 werden Sätze 3 und 4.
- c) In dem neuen Satz 3 wird die Angabe „Satz 1“ durch die Angabe „den Sätzen 1 und 2“ ersetzt.
- d) Es wird der folgende Satz 5 angefügt:

„⁵Der nach § 44 Abs. 4 Nr. 1 für die ständigen Benutzerinnen und Benutzer zur Verfügung gestellte Abstellraum für Fahrräder ist für den Bedarf nach Satz 1 und 2 anzurechnen.“

Anmerkung:

§ 48 Abs. 1 Satz 1 regelt bereits, dass für bauliche Anlagen stets Fahrradabstellanlagen zur Verfügung stehen müssen, die eine dem tatsächlichen Bedarf entsprechende Anzahl von Fahrrädern aufnehmen können. Nach Artikel 14 der Richtlinie (EU) 2024/1275 richtet sich die Anzahl der bereitzustellenden Fahrradabstellplätze hingegen grundsätzlich nicht nach dem tatsächlichen Bedarf, sondern bei Nichtwohngebäuden nach der „Nutzerkapazität“ (Artikel 14 Abs. 1 und 2 der Richtlinie) und bei Wohngebäuden nach der Anzahl der „Autoeinstellplätze“, über die das Gebäude „verfügt“ (Artikel 14 Abs. 4 UAbs. 1 der Richtlinie), wobei die Anzahl der bereitzustellenden Fahrradstellplätze aber unter bestimmten Bedingungen auch „angepasst“ werden kann (Artikel 14 Abs. 3 der Richtlinie für Nichtwohngebäude, Artikel 14 Abs. 4

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD

UAbs. 4 für Wohngebäude). Der Gesetzentwurf soll mit dem vorgesehenen neuen Satz 2 des § 48 Abs. 1 (Buchstabe a des Entwurfs) dem Umstand Rechnung tragen, dass sich aus der Richtlinie möglicherweise eine Verpflichtung ergeben könnte, eine größere Anzahl von Fahrradstellplätzen bereitzustellen als ohnehin schon nach § 48 Abs. 1 Satz 1 zur Verfügung stehen müssen, also mehr als dem tatsächlichen Bedarf entspricht. Eine solche Verpflichtung würde indes gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit in Form des Übermaßverbots verstoßen (so zur Unzulässigkeit der Anordnung einer über den tatsächlichen Bedarf hinausgehenden Anzahl von Einstellplätzen durch eine örtliche Bauvorschrift nach § 84 Abs. 1 Nr. 2 Wiechert/Lenz, in: Große-Suchsdorf, NBauO, Kommentar, 10. Aufl. 2020, § 84 Rn. 18). Nach unserer Auffassung bietet die Richtlinie aber die Möglichkeit, durch die Inanspruchnahme der „Anpassungsklauseln“ in Artikel 14 Abs. 3 und Abs. 4 UAbs. 4 die Anzahl der nach der Richtlinie bereitzustellenden Fahrradstellplätze ebenfalls auf das dem im Einzelfall bestehenden tatsächlichen Bedarf entsprechende Maß zu begrenzen. Wenn man dieser Sichtweise folgen will, wäre die bisherige Regelung in § 48 Abs. 1 Satz 1 bereits ausreichend, um die Richtlinie - einschließlich der dann in Anspruch genommenen „Anpassungsklauseln“ - umzusetzen. Für den Fall, dass der Ausschuss diese Auffassung teilen sollte, wäre im Grunde keine zusätzliche Regelung in der NBauO mehr erforderlich. Um aber der eingangs zur Überschrift des Mantelgesetzes dargestellten unionsrechtlichen Verpflichtung zu genügen, ausdrücklich auf die Vorschriften hinzuweisen, durch die die Richtlinie umgesetzt wird, wäre es u. E. ratsam, zusätzlich zu der Fußnote an der Überschrift des Mantelgesetzes hier einen ausdrücklichen Hinweis im Gesetz aufzunehmen. Falls der Ausschuss dem folgen will, könnten die Änderungsbefehle zu Nummer 4 des Entwurfs wie folgt formuliert werden:

Nachrichtlich (Nummer 4 des Gesetzentwurfs):

4. § 48 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) Es wird der folgende neue Satz 2 eingefügt:

„²Für Gebäude, die nach dem 1. Mai 2026 errichtet oder einer größeren Renovierung im Sinne des Artikels 2 Nr. 22 Buchst. a der Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (ABl. L, 2024/1275, 8.5.2024) unterzogen werden, müssen bei

4. § 48 _____ wird wie folgt geändert:

a) **wird gestrichen**

1. Wohngebäuden mit mehr als drei Einstellplätzen oder Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten je Wohneinheit mindestens zwei Fahrradabstellplätze und
2. Gebäuden mit mehr als fünf Einstellplätzen für Nutzungseinheiten, die nicht dem Wohnen dienen, für mindestens 10 Prozent der ständigen Benutzerinnen und Benutzer und Besucherinnen und Besucher Fahrradabstellplätze

zur Verfügung stehen.“

- b) Die bisherigen Sätze 2 und 3 werden Sätze 3 und 4.
- c) In dem neuen Satz 3 wird die Angabe „Satz 1“ durch die Angabe „den Sätzen 1 und 2“ ersetzt.
- d) Es wird der folgende Satz 5 angefügt:

„⁵Der nach § 44 Abs. 4 Nr. 1 für die ständigen Benutzerinnen und Benutzer zur Verfügung gestellte Abstellraum für Fahrräder ist für den Bedarf nach Satz 1 und 2 anzurechnen.“

b) **wird gestrichen**

c) **wird gestrichen**

d) **Dem Absatz 1 wird der folgende Satz 4 angefügt:**

„⁴**Die Zahl der Fahrräder, die ein Abstellraum für Fahrräder nach § 44 Abs. 4 Nr. 1 aufnehmen kann, ist auf die Zahl der Fahrräder der ständigen Benutzerinnen und Benutzer, die eine Fahrradabstellanlage nach Satz 1 aufnehmen können muss, anzurechnen.**“

e) **Es wird der folgende Absatz 3 angefügt:**

„**(3) Die Absätze 1 und 2 dienen auch der Umsetzung der Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung) (ABl. L, 2024/1275, 8.5.2024).**“

Die vorgeschlagene Umformulierung des neuen Satzes 4 (im Entwurf Satz 5) des Absatzes 1 (Buchstabe d des Entwurfs) soll nur der Präzisierung der Regelung dienen.

5. § 62 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Nr. 1 wird die Angabe „der Baunutzungsverordnung“ durch die Angabe „BauNVO“ ersetzt.

5. § 62 wird wie folgt geändert:

- a) **vorerst unverändert**

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD

Anmerkung:

Wenn die Abkürzung „BauNVO“ in § 2 Abs. 7 Satz 6 (neu) - oben Nummer 2 Buchst. a des Entwurfs - nicht eingeführt würde, wäre der hiesige Änderungsbefehl zu streichen.

- b) In Absatz 10 wird die Angabe „oder Absatz 1 a“ gestrichen.

- b) unverändert

Anmerkung:

Eine Bezugnahme auf § 62 Abs. 1 a wäre hier in der Tat widersprüchlich, weil § 62 Abs. 1 a Baumaßnahmen regelt, für die Erleichterungen nach § 85 a Abs. 1 gelten; solche Erleichterungen gelten nach § 85 a Abs. 2 Nr. 4 aber gerade nicht, wenn die Durchführung eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens beantragt wird. Dabei sollte es nach Auffassung des Fachministeriums auch bleiben: Entweder werden die Erleichterungen nach § 85 a Abs. 1 in Anspruch genommen oder es gelten die allgemeinen Anforderungen. Im ersten Fall übernimmt der Bauherr bzw. der Entwurfsverfasser die alleinige Verantwortung, nur im zweiten Fall kann sie oder er die Erteilung einer Baugenehmigung, ggf. im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, beantragen.

5/1. In § 63 Abs. 1 Satz 2 werden die Worte „Produktion von Energie aus erneuerbaren Quellen im Sinne des Artikels 16 Abs. 1 Satz 4 und Abs. 6“ durch die Worte „Erzeugung erneuerbarer Energie im Sinne des Artikels 16 Abs. 1 Satz 1“ sowie die Angabe „(ABl. EU Nr. L 328 S. 82; 2020 Nr. L 311 S. 11)“ durch die Angabe „(Neufassung) (ABl. L 328 vom 21.12.2018, S. 82), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie (EU) 2024/1711 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Juni 2024 zur Änderung der Richtlinien (EU) 2018/2001 und (EU) 2019/944 in Bezug auf die Verbesserung des Elektrizitätsmarktdesigns in der Union (ABl. L, 2014/1711, 26.6.2024), - im Folgenden: Erneuerbare-Energien-Richtlinie -“ ersetzt.

Anmerkung:

Die Richtlinie (EU) 2018/2001 (sog. RED-II-Richtlinie) wurde inzwischen vier Mal geändert und zwei Mal berichtigt (vgl. die unverbindliche, im Amtsblatt der EU veröffentlichte konsolidierte Fassung vom 16.07.2024). Die Richtlinie wird in der NBauO zuerst in § 63 Abs. 1 Satz 2 genannt. Die dortige Fundstellenangabe sollte aktualisiert werden. Die vorgeschlagene Fassung der aktualisierten Fundstellenangabe schließt (wenngleich ohne diese ausdrücklich zu nennen) auch die Änderungen der RED-II-Richtlinie durch die Richtlinie (EU) 2023/2413 (sog. RED-III-Richtlinie) ein, die nunmehr umgesetzt werden soll (anders als die RED-II-Richtlinie ist die RED-III-Richtlinie

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD

keine eigenständige Richtlinie, sondern ändert lediglich die RED-II-Richtlinie, was die Zitierung erschwert).

Durch die vorgeschlagene Einführung der Kurzbezeichnung „Erneuerbare-Energien-Richtlinie“ kann die Zitierung der RED-II-Richtlinie in der aktuell geltenden Fassung, einschließlich der Änderungen durch die RED-III-Richtlinie, im Folgenden erheblich verkürzt und die Lesbarkeit der betreffenden Vorschriften so auch deutlich verbessert werden.

Außerdem werden die betreffenden Anlagen nach der Änderung der RED-II-Richtlinie durch die RED-III-Richtlinie nicht mehr als „Anlagen zur Produktion von Energie aus erneuerbaren Quellen“, sondern als „Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie“ bezeichnet (vgl. z. B. Artikel 16 Abs. 2 Satz 1 der RED-II-Richtlinie in der Fassung nach der RED-III-Richtlinie - im Folgenden: n. F. -). Diese Änderung der Bezeichnung sollte hier nachvollzogen werden.

Ferner wird das Repowering der betreffenden Anlagen in Artikel 16 der RED-II-Richtlinie n. F. nicht mehr, wie noch in Artikel 16 Abs. 1 Satz 4 und Abs. 6 der RED-II-Richtlinie in ihrer ursprünglichen Fassung - im Folgenden: a. F. - gesondert geregelt. Artikel 16 Abs. 1 Satz 1 der RED-II-Richtlinie n. F. fasst vielmehr den Bau, das Repowering und den Betrieb der Anlagen in einer Regelung zusammen. Deshalb sollte zumindest die bisherige Verweisung auf Artikel 16 Abs. 1 Satz 4 und Abs. 6 der RED-II-Richtlinie a. F. durch eine Verweisung auf Artikel 16 Abs. 1 Satz 1 der RED-II-Richtlinie n. F. ersetzt werden.

Im Übrigen dient § 63 Abs. 1 Satz 2 bisher dazu, nur für das Repowering mit dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren ein „zügiges Verfahren zur Genehmigungserteilung“ im Sinne des Artikel 16 Abs. 6 Satz 1 der RED-II-Richtlinie a. F. zur Verfügung zu stellen, weil jene Regelung ein solches Verfahren auch nur für das Repowering gefordert hatte. Eine entsprechende Regelung enthält die RED-II-Richtlinie n. F., soweit ersichtlich, nicht mehr ausdrücklich (Artikel 16 Abs. 6 der RED-II-Richtlinie n. F. hat einen anderen Inhalt). Nach Auffassung des Fachministeriums sollte es gleichwohl dabei bleiben, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nur für das Repowering durchgeführt wird.

6. Dem § 67 wird der folgende Absatz 4 angefügt:

„(4) ¹Betrifft 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 1 der Richtlinie (EU) 2023/2413 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Oktober 2023 zur Änderung

6. Dem § 67 wird der folgende Absatz 4 angefügt:

„(4) ¹Betrifft die Baumaßnahme den Bau, das Repowering **oder** den Betrieb von Anlagen zur **Erzeugung erneuerbarer Energie im Sinne des Artikels 16 Abs. 1 Satz 1 der Erneuerbare-Energien-Richtlinie** _____, so wird auf Antrag der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers das

der Richtlinie (EU) 2018/2001, der Verordnung (EU) 2018/1999 und der Richtlinie 98/70/EG im Hinblick auf die Förderung von Energie aus erneuerbaren Quellen und zur Aufhebung der Richtlinie (EU) 2015/652 des Rates (ABl. L, 2023/2413, 31.10.2023), so wird auf Antrag der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers das Baugenehmigungsverfahren über die für das Baugenehmigungsverfahren zuständigen Bauaufsichtsbehörde als Anlaufstelle im Sinne des Artikels 16 Abs. 3 der Richtlinie (EU) 2023/2413 entsprechend den Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes über einheitliche Stellen abgewickelt. ²Die Anlaufstelle berät und unterstützt die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser auf ihr oder sein Ersuchen während des gesamten Baugenehmigungsverfahrens. ³Die Anlaufstelle führt die Entwurfsverfasserin und den Entwurfsverfasser in transparenter Weise durch das Baugenehmigungsverfahren, bis die Bauaufsichtsbehörde sowie die von ihr zu beteiligenden Behörden und Stellen am Ende des Baugenehmigungsverfahrens ihre Entscheidungen treffen, und stellt der Entwurfsverfasserin und dem Entwurfsverfasser alle erforderlichen Informationen zur Verfügung.“

Baugenehmigungsverfahren **einheitlich** über die für das Baugenehmigungsverfahren **zuständige** Bauaufsichtsbehörde als Anlaufstelle im Sinne des Artikels 16 Abs. 3 der **Erneuerbare-Energien-Richtlinie** _____ abgewickelt. ²Die Anlaufstelle berät und unterstützt die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser auf ihr oder sein Ersuchen während des gesamten Baugenehmigungsverfahrens. ³Die Anlaufstelle führt die Entwurfsverfasserin **oder** den Entwurfsverfasser in transparenter Weise durch das Baugenehmigungsverfahren, bis die Bauaufsichtsbehörde sowie die von ihr zu beteiligenden Behörden und Stellen am Ende des Baugenehmigungsverfahrens ihre Entscheidungen treffen, und stellt **ihr oder ihm** alle erforderlichen Informationen zur Verfügung. ⁴_____ **Die** Anlaufstelle stellt _____ der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser _____ **insbesondere** eine Übersicht darüber, welche sonstigen Genehmigungs- oder Zulassungserfordernisse für die Baumaßnahme bestehen, _____ einen Zeitplan für die mit der Baumaßnahme verbundenen Verfahren **sowie ein** _____ **Verfahrenshandbuch_ im Sinne des Artikels 16 Abs. 4 Satz 1 der Erneuerbare-Energien-Richtlinie** elektronisch zur Verfügung. ⁵Die Anlaufstelle **[wirkt darauf hin]**, dass die in **§ 69 Abs. 6** festgelegten Fristen für das Baugenehmigungsverfahren und der darin eingeschlossenen Genehmigungen und Zulassungen eingehalten werden. ⁶**Bei der Stellung des Antrages nach Satz 1 sowie in dem über die Anlaufstelle abgewickelten Verfahren vertritt die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser die Bauherrin oder den Bauherrn; Absatz 1 gilt insoweit entsprechend.“**

Anmerkung:

Zu Satz 1:

Wir weisen zunächst darauf hin, dass das Regelungskonzept, wonach jede Baugenehmigungsbehörde eine Anlaufstelle für die jeweils in ihrem Zuständigkeitsbereich liegende Baumaßnahme ist, also die Zuständigkeit als Anlaufstelle dadurch begründet wird, dass für das betreffende Verfahren im Einzelfall gerade eine Baugenehmigung erforderlich ist, wohl nicht demjenigen der zugrundeliegenden Richtlinie entspricht. Artikel 16 Abs. 3 der RED-II-Richtlinie n. F. geht nicht von im jeweiligen Fachrecht angesiedelten Anlaufstellen, sondern vielmehr von einer einheitlichen (übergreifenden) Anlaufstelle aus. Das Fachministerium hat hierzu mitgeteilt, dass dies in Deutschland bislang nicht so gehandhabt werde und es an einer zentralen Regelung (des Bundes) hierzu fehle, sodass nur eine fachrechtsbezogene Regelung möglich

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD

sei. Auch im Bundesrecht erfolgt die Regelung der Anlaufstellen fachrechtsbezogen (siehe etwa § 10 Abs. 5 a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes).

Zu der vorgeschlagenen Ersetzung der bisherigen Bezeichnung „Anlagen zur Produktion von Energie aus erneuerbaren Quellen“ durch den nunmehr in der RED-II-Richtlinie n. F. gebräuchlichen Begriff „Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie“ sowie zu der oben vorgeschlagenen Kurzbezeichnung „Erneuerbare-Energien-Richtlinie“ siehe den Vorschlag und die Anmerkung zu der vorgeschlagenen neuen Nummer 5/1 des Entwurfs (zu § 63 Abs. 1 Satz 2). Die im Entwurf vorgesehene Angabe „Artikel 16 ... der Richtlinie (EU) 2023/2413 ...“ ist jedenfalls falsch, denn die RED-III-Richtlinie enthält lediglich Änderungen der RED-II-Richtlinie, sodass es sich auch nach den Änderungen der betreffenden Artikel der RED-II-Richtlinie durch die RED-III-Richtlinie um Artikel der RED-II-Richtlinie - also der Richtlinie (EU) 2018/2001 - handelt.

§ 69 Abs. 6 Satz 1 in der geltenden Fassung enthält eine Rechtsvorschrift im Sinne des § 71 a Abs. 1 VwVfG und des § 1 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über Einheitliche Ansprechpartner (NEAG), durch die angeordnet wird, dass das Verfahren ggf. über eine einheitliche Stelle abgewickelt wird. Der Entwurf sieht demgegenüber nur noch vor, dass das Verfahren auf Antrag „entsprechend“ den Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes „über einheitliche Stellen“ (also den §§ 71 a ff. VwVfG) abgewickelt wird. In der Entwurfsbegründung (S. 10) heißt es hingegen, auf eine Bezugnahme auf das VwVfG und das NEAG könne (gänzlich) verzichtet werden. Das Fachministerium hat hierzu auf Nachfrage mitgeteilt, dass nunmehr in den folgenden Sätzen 2 und 3 die Aufgaben der Anlaufstelle geregelt würden; einer Bezugnahme auf die §§ 71 a ff. VwVfG über die Abwicklung des Verfahrens bedürfe es darüber hinaus nicht (mehr).

Das Regelungsziel - die Regelung einer einheitlichen Anlaufstelle für den Antragsteller - kommt zudem durch die in der Entwurfsfassung aufgenommene unmittelbare Benennung der Bauaufsichtsbehörde als diese Stelle sprachlich weniger deutlich als in der bisherigen Regelung zum Ausdruck. Ohne Hintergrundwissen könnte es zu dem (verkürzten) Verständnis kommen, dass das Baugenehmigungsverfahren über die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Stelle abgewickelt wird. Hier sollte zur Verdeutlichung das Wort „einheitlich“ ergänzt werden.

Die übrigen Vorschläge dienen lediglich der sprachlichen Präzisierung bzw. Berichtigung.

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD

Zu Satz 3:

Die Vorschläge haben nur sprachliche Gründe.

Zu Sätzen 4 und 5 neu:

Die neuen Sätze 4 und 5 entsprechen § 69 Abs. 2 b Sätze 1 und 2 der Entwurfsfassung (Nummer 7). Sie enthalten ebenfalls Aufgaben der Anlaufstelle und sollten aus systematischen Gründen daher im Zusammenhang mit den Sätzen 2 und 3 geregelt werden. Da die Aufgaben der Sätze 2 und 3 sowie des neuen Satzes 4 auch bereits zum Zeitpunkt der Bauantragstellung bzw. im Vorfeld dieser und nicht erst im weiteren Genehmigungsverfahren greifen sollen, sollte die Verortung an dieser Stelle im § 67 erfolgen. Der im Entwurf vorgesehene Absatz 2 b des § 69 kann dann entfallen (s. u.).

Im neuen Satz 4 bedarf es zudem der Einleitung des § 69 Abs. 2 b Satz 1 der Entwurfsfassung („Im Fall des § 67 Abs. 4“) aufgrund der Verlagerung nicht mehr. Die vorgeschlagene Einfügung des Wortes „insbesondere“ dient der Klarstellung des Verhältnisses zu den vorstehenden Sätzen. Zur zeitlichen Vorgabe für die Erstellung einer Übersicht über die sonstigen Genehmigungs- oder Zulassungserfordernisse in der Entwurfsfassung („nach Feststellung des Eingangs der vollständigen Antragsunterlagen [...] innerhalb von einem Monat“) hat das Fachministerium mitgeteilt, dass es dieser nicht bedarf. Allerdings sollte die Regelung zum Verfahrenshandbuch deutlicher im Sinne der Richtlinienvorgabe erfolgen. Zwar ist die Regelung der Entwurfsfassung vergleichbar derjenigen in der geltenden Fassung des § 69 Abs. 6 Satz 2. Die zugrundeliegende Unionsrechtsregelung (Artikel 16 Abs. 3 der RED-II-Richtlinie a. F., jetzt Artikel 16 Abs. 4 Satz 1 der RED-II-Richtlinie n. F.) verlangt aber ein online gestelltes (allgemeines) Verfahrenshandbuch für mögliche Projekte im betreffenden Anwendungsbereich und nicht ein Verfahrenshandbuch, das spezifisch auf den konkreten Fall für den einzelnen Antragsteller bezogen ist (vgl. hierzu auch § 69 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 MBO). Das sollte durch die ausdrückliche Bezugnahme auf die Richtlinienregelung verdeutlicht werden. Im Übrigen kann die Regelung gestrafft werden.

Zum neuen Satz 5 weisen wir darauf hin, dass die im Gesetzentwurf verwendeten Worte „stellt sicher“ dem Wortlaut des Artikels 16 Abs. 3 Satz 5 der RED-II-Richtlinie n. F. entsprechen und die Richtlinie daher insoweit „1:1“ umgesetzt würde. Das Fachministerium hat aber zutreffend darauf hingewiesen, dass es der Baugenehmigungsbehörde als Anlaufstelle unmöglich sei, dieser Verpflichtung effektiv nachzukommen, weil sie gegenüber anderen Behörden keine Entscheidungsbefugnisse habe. Vielmehr könne sie nur - wie es auch in § 58 Abs. 1 Satz 1 geregelt sei - auf die Einhaltung der Fristen „hinwirken“, also nur informell auf die anderen Behörden einwirken.

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD

Deshalb erschiene es auch uns sachlich richtiger, die Worte „stellt sicher“ durch die Worte „wirkt darauf hin“ zu ersetzen, wenngleich die Richtlinie damit möglicherweise nicht ganz richtig umgesetzt würde.

Zu Satz 6 - neu -:

Nach § 69 Abs. 6 in der bisher geltenden Fassung ist Antragstellerin oder Antragsteller im Verfahren nach der RED-II-Richtlinie a. F. stets die Bauherrin oder der Bauherr. Sie oder er ist bislang auch die Person, die die Durchführung des Verfahrens über eine einheitliche Stelle beantragen kann. Der Entwurf sieht demgegenüber vor, dass es künftig für die Durchführung des Verfahrens jeweils maßgeblich auf die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser ankommen soll und sie oder er auch die Verfahrensanträge nach den Sätzen 1 und 2 stellen können soll; die Bauherrin oder der Bauherr soll hingegen insoweit keine Rolle mehr spielen. Dies entspricht nach Auskunft des Fachministeriums der Praxis, in der im Verfahren nach der Bevollmächtigung durch die Bauherrin oder den Bauherrn nach § 67 Abs. 1 nur noch die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser mit der Bauaufsichtsbehörde in Kontakt trete. Dies solle hier entsprechend gelten. Dementsprechend dient der neue Satz 6 der Klarstellung, dass die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser auch insoweit - entsprechend § 67 Abs. 1 - nur in Vertretung der Bauherrin oder des Bauherrn handeln können soll, es also rein formal weiterhin auf diese oder diesen ankommt.

7. § 69 wird wie folgt geändert:

7. § 69 wird wie folgt geändert:

Anmerkung:

Der Ausschuss hat uns in seiner Sitzung am 25.04.2025 gebeten, zu Nummer 9 des Antrages der Fraktion der CDU in Drs. 19/6806 Stellung zu nehmen und ggf. einen entsprechenden Formulierungsvorschlag zu unterbreiten.

Der Antrag der Fraktion der CDU zielt insoweit darauf ab, die in § 69 Abs. 2 Satz 3 geregelte Fiktion, nach der der Bauantrag als zurückgenommen gilt, wenn er innerhalb einer bestimmten Frist nicht vervollständigt wird oder Mängel nicht beseitigt werden, zu streichen.

Regelungstechnisch ließe sich eine solche Änderung ggf. durch eine einfache Streichung des § 69 Abs. 2 Satz 3 bewerkstelligen. Nummer 7 Buchst. a des Entwurfs könnte dazu der folgende neue Buchstabe 0/a vorangestellt werden:

0/a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 3 wird gestrichen.

bb) Der bisherige Satz 4 wird Satz 3.

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD

Ob eine solche Regelung getroffen werden soll, ist letztlich eine rechtspolitische Entscheidung.

Wir geben aber zu bedenken, dass § 69 Abs. 2 bei einer bloßen Streichung des Satzes 3 eine „systematische Unwucht“ erhielte. Denn dann stünde die Möglichkeit, innerhalb der Vorprüfungsfrist nach Satz 1 gemäß Satz 2 Unterlagen wegen Unvollständigkeit oder sonstiger Mangelhaftigkeit des Antrages nachfordern zu können, etwas beziehungslos neben der Möglichkeit, auch noch nach Ablauf der Vorprüfungsfrist gemäß Satz 4 weitere Unterlagen nachfordern zu können; beide Möglichkeiten hätten dann keine unmittelbaren Rechtsfolgen für die Antragstellerin oder den Antragsteller, wenn sie oder er der Nachforderung nicht nachkommen sollte, sodass sich die Frage nach dem Verhältnis der beiden Nachforderungsmöglichkeiten zueinander stellen würde bzw. warum Satz 4 noch neben Satz 2 erforderlich sein sollte. Denn nach der geltenden Fassung der Regelung ist - nur - die Nachforderung nach Satz 2 mit der „Sanktion“ der Rücknahmefiktion nach Satz 3 bewehrt: Einerseits obliegt es der Bauaufsichtsbehörde nach den Sätzen 1 und 2, innerhalb von drei Wochen eine Vorprüfung vorzunehmen und erforderlichenfalls Unterlagen nachzufordern. Tut sie dies und kommt die Antragstellerin oder der Antragsteller der Nachforderung nicht fristgerecht nach, unterliegt sie oder er andererseits der Rücknahmefiktion. Diese wechselseitigen Obliegenheiten sollen der Verfahrensbeschleunigung dienen. Erfolgt die Nachforderung hingegen erst nach Ablauf der Vorprüfungsfrist gemäß Satz 4, ist keine unmittelbare „Sanktion“ vorgesehen; es besteht nur die Möglichkeit, dass der Antrag im Ergebnis abgelehnt wird, weil erforderliche Unterlagen fehlen. Sollte Satz 3 gestrichen werden, wäre mithin zu erwägen, die Regelung in § 69 Abs. 2 insgesamt neu zu strukturieren, um sie in sich stimmig zu gestalten.

- a) Nach Absatz 2 werden die folgenden Absätze 2 a und 2 b eingefügt:

„(2 a) ¹Die Bauaufsichtsbehörde bestätigt in den Fällen des Satzes 2 die Vollständigkeit des Bauantrags mit den beizufügenden Unterlagen und das Nichtvorliegen von erheblichen Mängeln

- a) Nach Absatz 2 **wird der folgende Absatz 2 a** _____ eingefügt:

Anmerkung:

Die Anpassung des einleitenden Änderungsbefehls ist eine Folge der vorgeschlagenen Verlagerung der Regelungen des Absatzes 2 b in § 67 Abs. 4 Sätze 4 und 5 (s. o.).

„(2 a) ¹_____ (jetzt teilweise in der neuen Nummer 7/1 des Entwurfs - § 70 a Abs. 1 Sätze 2 und 5 - neu -) **Betrifft die Bau-
maßnahme den Bau, das Repowering oder
den Betrieb von Anlagen zur Erzeugung er-
neuerbarer Energie im Sinne des Arti-
kels 16 Abs. 1 Satz 1 der Erneuerbare-Ener-**

1. innerhalb von vier Wochen nach Eingang des Bauantrags, wenn bei der Vorprüfung nach Absatz 2 Satz 1 festgestellt wird, dass der Bauantrag und die Bauunterlagen vollständig sind und keine sonstigen erhebliche Mängel aufweisen, oder
2. sobald die nach Absatz 2 Satz 2 festgestellten erheblichen Mängel beseitigt worden oder die nachgeforderten Unterlagen vorgelegt wurden.

²Mit dem Datum der Bestätigung der Vollständigkeit des Antrags durch die Bauaufsichtsbehörde beginnt die Frist

1. zur Entscheidung über den Bauantrag bei Baumaßnahmen, die den Bau, das Repowering oder den Betrieb von Anlagen zur Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen im Sinne des Artikels 16 Abs. 1 Satz 1 der Richtlinie (EU) 2023/2413 betreffen, oder
2. für die Genehmigungsfiktion in den Fällen des § 70 a Abs. 1 Satz 1.

³Die Fristen beginnen neu, wenn die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser während des Baugenehmigungsverfahrens geänderte Bauunterlagen an die Bauaufsichtsbehörde übermittelt oder wenn die nach Absatz 2 Satz 4 nachgeforderten Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen sind.

gien-Richtlinie, bestätigt die Bauaufsichtsbehörde die Vollständigkeit des Bauantrags

1. *unverändert*

2. sobald die **im Rahmen der Vorprüfung** festgestellten erheblichen Mängel **aufgrund einer Aufforderung** nach Absatz 2 Satz 2 beseitigt worden **sind**

² _____

(jetzt in Buchstabe b des Entwurfs - Absatz 6 Satz 1 -)

(jetzt in der neuen Nummer 7/1 des Entwurfs - § 70 a Abs. 1 Sätze 3 und 5 neu -)

³ _____ *(jetzt teilweise in Buchstabe b des Entwurfs - Absatz 6 Satz 6 -)*

Anmerkung:

Absatz 2 a sollte zur besseren Verständlichkeit und aus systematischen Gründen umgestellt und teilweise in andere Regelungen verlagert werden.

In Satz 1 ist für bestimmte Fälle eine Bestätigung der Vollständigkeit nach der Vorprüfung nach Absatz 2 vorgesehen. Anstelle einer Bezugnahme auf Satz 2 für diese Fälle sollte in Satz 1 zunächst ausdrücklich geregelt werden, für welche Fälle das gilt.

Außerdem doppelt sich die Einleitung des Satzes 1 mit der Formulierung in Satz 1 Nr. 1, wobei Begrifflichkeiten zudem uneinheitlich verwendet werden („beizufügenden

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD

Unterlagen“ oder „Bauvorlagen“). Die Einleitung sollte daher ohne diese Doppelungen kürzer gefasst werden.

In Satz 1 Nr. 2 ist in der Entwurfsfassung unklar, ob der zweite Satzteil („oder die nachgeforderten Unterlagen vorgelegt“) sich auf die dem Bauantrag beizufügenden Bauvorlagen zur Behebung der Unvollständigkeit nach Absatz 2 Satz 2 oder (auch) auf nachgeforderte weitere Unterlagen nach Absatz 2 Satz 4 bezieht, für die in Satz 3 eine Regelung vorgesehen ist. Die vorgeschlagene Formulierung stellt klar, dass nur die Aufforderung im Rahmen der Vorprüfung nach Absatz 2 Satz 2, nicht aber eine später im Verfahren erfolgende Aufforderung nach Absatz 2 Satz 4 gemeint ist.

Die in Satz 2 enthaltene Regelung zur Maßgeblichkeit des Bestätigungsdatums für den Beginn von Fristen und daran anknüpfend Satz 3 sollten besser bei der jeweiligen Fristenregelung in Absatz 6 bzw. in § 70 a Abs. 1 aufgenommen werden (siehe dazu auch unten die Anmerkung zu Absatz 6 sowie die vorgeschlagene neue Nummer 7/1 zur Änderung des § 70 a Abs. 1).

(2 b) ¹Im Fall des § 67 Abs. 4 stellt die Bauaufsichtsbehörde als Anlaufstelle nach Feststellung des Eingangs der vollständigen Antragsunterlagen der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser 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) elektronisch zur Verfügung. ²Die Anlaufstelle stellt sicher, dass die in Absatz 6 festgelegten Fristen für das Baugenehmigungsverfahren und der darin eingeschlossenen Genehmigungen und Zulassungen eingehalten werden.“

_____ (jetzt in Nummer 6 des Entwurfs - § 67 Abs. 4 Sätze 4 und 5 -).“

Anmerkung:

Wie zu Nummer 6 des Entwurfs (§ 67 Abs. 4 - neu -) vorgeschlagen, sollten die an dieser Stelle des Entwurfs für § 69 Abs. 2 b - neu - vorgesehenen Regelungen als neue Sätze 4 und 5 an § 67 Abs. 4 - neu - angefügt werden. In der Folge wäre Absatz 2 b hier vollständig zu streichen.

b) Absatz 6 erhält folgende Fassung:

„(6) ¹Das Baugenehmigungsverfahren für eine Baumaßnahme nach Absatz 2 a Satz 2 Nr. 1 darf mit Fristbeginn nach Absatz 2 a Satz 2

b) Absatz 6 erhält folgende Fassung:

„(6) ¹**Die zulässige Dauer des Baugenehmigungsverfahrens _____ beträgt in den Fällen des Absatzes 2 a ab dem Datum der Bestätigung der Vollständigkeit des Bauantrags durch die Bauaufsichtsbehörde**

1. in ausgewiesenen Beschleunigungsgebieten für erneuerbare Energie im Sinne des Artikels 2 Abs. 2 Nr. 9 a der Richtlinie (EU) 2023/2413

- a) für das Repowering von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie und für die Errichtung von Anlagen mit einer Nennleistung von weniger als 150 kW sowie für die Energiespeicher am selben Standort nicht länger als sechs Monate, im Offshore-Bereich nicht länger als ein Jahr, und

- b) für Baumaßnahmen, die nicht unter Buchstabe a fallen, nicht länger als ein Jahr, im Offshore-Bereich nicht länger als zwei Jahre,

2. außerhalb von ausgewiesenen Beschleunigungsgebieten für erneuerbare Energie im Sinne des Artikels 2 Abs. 2 Nr. 9 a der Richtlinie (EU) 2023/2413

- a) für das Repowering von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie und für die Errichtung von Anlagen mit einer Nennleistung von weniger als 150 kW sowie für die Energiespeicher am selben Standort nicht länger als ein Jahr, im Offshore-Bereich nicht länger als zwei Jahre, und

- b) für Baumaßnahmen, die nicht unter Buchstabe a fallen, nicht länger als zwei Jahre, im Offshore-Bereich nicht länger als drei Jahre,

3. für die Errichtung von Solarenergieanlagen und Energiespeichern am selben Standort

- a) mit einer Nennleistung von bis zu 100 kWp nicht länger als einen Monat und

- b) mit einer Nennleistung von mehr als 100 kWp nicht länger als drei Monate

1. in ausgewiesenen Beschleunigungsgebieten für erneuerbare Energie im Sinne des Artikels 2 Abs. 2 Nr. 9 a der **Erneuerbare-Energien-Richtlinie** _____

- a) *unverändert*

- b) *unverändert*

2. außerhalb von ausgewiesenen Beschleunigungsgebieten für erneuerbare Energie im Sinne des Artikels 2 Abs. 2 Nr. 9 a der der **Erneuerbare-Energien-Richtlinie** _____

- a) *unverändert*

- b) *unverändert*

3. *unverändert*

dauern. ²Die Fristen nach Satz 1 können in durch außergewöhnliche Umstände hinreichend begründeten Fällen in den Fällen des Satzes 1 Nrn. 1 und 2 um bis zu sechs Monate, für Anlagen mit einer Nennleistung von weniger als 150 kW, ausgenommen in ausgewiesenen Beschleunigungsgebieten im Offshore-Bereich, jedoch nur um bis zu drei Monate, verlängert werden. ³Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser ist über die Schwierigkeit des Einzelfalls zu informieren. ⁴Weitere Fristverlängerungen aufgrund von gerichtlichen Verfahren und anderen Rechtsbehelfsverfahren bleiben hiervon unberührt und können die Dauer des Verfahrens verlängern.“

_____. ²Die Fristen nach Satz 1 **Nrn. 1 und 2** können in durch außergewöhnliche Umstände hinreichend begründeten Fällen _____ verlängert werden; **die Verlängerung ist für die Fristen nach Satz 1 Nr. 1 Buchst. a im Offshore-Bereich sowie für die Fristen nach Satz 1 Nr. 1 Buchst. b und Nr. 2 Buchst. b jeweils auf sechs Monate, in den übrigen Fällen auf drei Monate begrenzt.** ³Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser ist über die **außergewöhnlichen Umstände, die die Fristverlängerung rechtfertigen, zu unterrichten.** ⁴Weitere Fristverlängerungen aufgrund von gerichtlichen Verfahren und anderen Rechtsbehelfsverfahren bleiben hiervon unberührt und können die Dauer des Verfahrens verlängern. ⁵**Eine Nachforderung weiterer Unterlagen nach Absatz 2 Satz 4 lässt die Fristen unberührt.** ⁶Die Fristen beginnen neu, wenn die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser während des Baugenehmigungsverfahrens **ohne Veranlassung durch** die Bauaufsichtsbehörde **dieser wesentlich** geänderte Bauvorlagen _____ übermittelt _____.“

Anmerkung:

Zu Satz 1:

Durch die (Ketten-)Verweisungen und die Struktur mit mehreren Unterebenen ist die Regelung recht unübersichtlich. Es sollte zur besseren Verständlichkeit zumindest die Umklammerung aufgelöst werden, indem das Wort „dauern“ an den Anfang vorgezogen wird (**„Die zulässige Dauer ... beträgt ...“**). Außerdem sollte die Regelung zum Fristbeginn aus Absatz 2 a Satz 2 Nr. 1 des Entwurfs an diese Stelle integriert werden.

Die Worte „mit Fristbeginn“ sollten entsprechend der vorgeschlagenen Neustrukturierung durch die der Einleitung des Absatzes 2 a Satz 2 der Entwurfsfassung entsprechenden Worte „ab dem Datum der Bestätigung der Vollständigkeit des Bauantrags durch die Bauaufsichtsbehörde“ ersetzt werden, wobei gegenüber Absatz 2 a Satz 2 des Entwurfs das Wort „Antrags“ entsprechend Absatz 2 a Satz 1 durch das Wort „Bauantrags“ ersetzt werden sollte, um den gesetzlichen Sprachgebrauch zu vereinheitlichen und etwaige Zweifelsfragen, welcher „Antrag“ hier gemeint sein soll, von vornherein zu vermeiden.

Im Übrigen sollte die Zitierweise der Richtlinie angeglichen werden (siehe dazu oben).

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD

Zu Satz 1 Nr. 3 weisen wir zum einen darauf hin, dass Artikel 16 d Abs. 2 Satz 2 der RED-II-Richtlinie n. F. hinsichtlich der Solarenergieanlagen mit einer Nennleistung von bis zu 100 kW als Rechtsfolge bei Nichteinhaltung der Frist eine Pflicht zur Regelung einer Genehmigungsfiktion vorsieht, sofern die Kapazität nicht die bestehende Kapazität des Anschlusses an das Verteilernetz übersteigt. Auf Nachfrage hat das Fachministerium hierzu mitgeteilt, dass eine Umsetzung praktisch nicht sinnvoll erscheine, da dies die Frage aufwerfe, wie bei einer Fiktion die Überschreitung der Kapazität des Verteilernetzes als Schwelle geprüft werden könne.

Zum anderen weisen wir darauf hin, dass die Richtlinie anstelle der im Entwurf verwendeten Worte „Nennleistung von mehr als 100 kWp“ die Worte „Kapazität von höchstens 100 kW“ verwendet. Auf Nachfrage hat das Fachministerium aber mitgeteilt, dass die Formulierung im Entwurf eine fachlich richtige Umsetzung der Richtlinie darstelle.

Zu Satz 2:

Es sollte deutlicher werden, dass die Fristen des Satzes 1 Nr. 3 nicht verlängerbar sind. Zudem ist in der Entwurfsfassung nur schwer verständlich, wo sechs und wo drei Monate Verlängerung möglich sein sollen, und die Fallgruppen für drei Monate Verlängerung sind nur unvollständig wiedergegeben (nicht nur Anlagen mit einer Nennleistung von weniger als 150 kW, sondern alle Baumaßnahmen nach Satz 1 Nr. 1 Buchst. a außer Offshore und alle Baumaßnahmen nach Satz 1 Nr. 2 Buchst. a, siehe Artikel 16 a Abs. 2 Satz 3 und Artikel 16 b Abs. 2 UAbs. 2 Satz 3 der RED-II-Richtlinie n. F.). Da Satz 1 ohnehin kleinteilig strukturiert ist, kann präziser auf die jeweiligen Nummern und Buchstaben Bezug genommen werden. Die Regelung kann außerdem sprachlich gestrafft werden.

Zu Satz 3:

Es sollte der Bezug zu Satz 2 und inhaltlich deutlicher werden, dass mit der Regelung die jeweilige Vorgabe des Unionsrechts „Die Mitgliedstaaten unterrichten den Projektträger in aller Klarheit über die außergewöhnlichen Umstände, die diese Verlängerung rechtfertigen“ umgesetzt werden soll.

Zu Sätzen 5 und 6 neu:

Die Regelungen entsprechen inhaltlich teilweise Absatz 2 a Satz 3 der Entwurfsfassung und passen systematisch besser an diese Stelle. Soweit in der Entwurfsfassung vorgesehen ist, dass die Frist für das Baugenehmigungsverfahren neu beginnt, wenn die nach Absatz 2 Satz 4 nachgeforderten Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen sind, dürfe das nicht mit dem Unionsrecht vereinbar sein. Artikel 16 Abs. 2 Satz 2 der

RED-II-Richtlinie n. F. sieht vor, dass das Datum, mit dem die Vollständigkeit des Antrags bestätigt wird, den Beginn des Genehmigungsverfahrens markiert. Für das Genehmigungsverfahren geben die Artikel 16 a ff. der RED-II-Richtlinie n. F. Maximalfristen vor, die nur bei Vorliegen außergewöhnlicher Umstände begrenzt verlängert werden dürfen. Ein Neubeginn der Fristen ist nicht ausdrücklich vorgesehen. Die in der Entwurfsfassung geregelte erste Variante eines Neubeginns der Frist knüpft an ein Handeln der Antragstellerin oder des Antragstellers an und dürfte daher mit dem Unionsrecht vereinbar sein (siehe dazu neuer Satz 6). Die zweite Variante der Entwurfsfassung hingegen betrifft die Nachforderung von Unterlagen durch die Bauaufsichtsbehörde nach erfolgter positiver Vorprüfung im Rahmen der (Haupt-)Prüfung des Bauantrags. Ob Artikel 16 Abs. 2 der RED-II-Richtlinie n. F. für eine solche Regelung Raum lässt, erscheint sehr zweifelhaft. Daher sollte stattdessen klargestellt werden, dass eine Nachforderung nach Absatz 2 Satz 4 die Frist unberührt lässt (neuer Satz 5). Durch die Einfügung der Worte „ohne Veranlassung durch die Bauaufsichtsbehörde“ in Satz 6 wird der Unterschied der beiden Fallgestaltungen noch deutlicher hervorgehoben. Um zu vermeiden, dass auch geringfügige Änderungen einen neuen Fristlauf in Gang setzen, sollte Satz 6 zudem nur in den Fällen gelten, in denen wesentlich geänderte Bauvorlagen übermittelt werden. Wesentliche Änderungen des Bauantrages führen dazu, dass ein anderer Verfahrensgegenstand (ein „aliud“) vorliegt (vgl. Stiel/Fontera, in: Große-Suchsdorf, NBauO, Kommentar, 10. Aufl. 2020, § 67 Rn. 17), der eine andere Prüfung erforderlich macht oder zumindest einen erheblich höheren Prüfaufwand mit sich bringt.

7/1. § 70 a Abs. 1 wird wie folgt geändert:

- a) Die bisherigen Sätze 2 und 3 werden Sätze 6 und 7.
- b) Es werden die folgenden neuen Sätze 2 und 3 eingefügt:

„²In den Fällen des Satzes 1 Nrn. 1 und 2 gilt § 69 Abs. 2 a entsprechend. ³Mit dem Datum der Bestätigung der Vollständigkeit des Bauantrags durch die Bauaufsichtsbehörde gelten die Unterlagen als vollständig im Sinne des § 42 a Abs. 2 Satz 2 VwVfG.“
- c) In Satz 4 werden die Worte „von Mängeln“ durch die Worte „erheblicher Mängel“ ersetzt.
- d) Die bisherigen Sätze 5 und 6 werden Sätze 8 und 9.

e) Es wird der folgende neue Satz 5 eingefügt:

„⁵Wenn die Bauaufsichtsbehörde die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser nach § 69 Abs. 2 Satz 2 zur Behebung erheblicher Mängel aufgefordert hat, gelten § 69 Abs. 2 a Nr. 2 und Satz 3 entsprechend.“

f) Im neuen Satz 7 wird die Angabe „Satzes 2“ durch die Angabe „Satzes 6“ ersetzt.

Nachrichtlich (Fassung des § 70 a Abs. 1 nach den vorgeschlagenen Änderungen - Lesefassung, Änderungen gegenüber dem geltenden Recht hervorgehoben -):

§ 70 a
Genehmigungsfiktion

(1) ¹Ist 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. ²In den Fällen des Satzes 1 Nrn. 1 und 2 gilt § 69 Abs. 2 a entsprechend. ³Mit dem Datum der Bestätigung der Vollständigkeit des Bauantrags durch die Bauaufsichtsbehörde gelten die Unterlagen als vollständig im Sinne des § 42 a Abs. 2 Satz 2 VwVfG. ⁴In 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 **erheblicher Mängel** aufgefordert hat. ⁵Wenn die Bauaufsichtsbehörde die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser nach § 69 Abs. 2 Satz 2 zur Behebung **erheblicher Mängel** aufgefordert hat, gelten § 69 Abs. 2 a Nr. 2 sowie Satz 3 entsprechend. ⁶Wird nach § 67 Abs. 3 zugelassen, dass der Nachweis

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD

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. ⁷Im Fall des Satzes 6 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. ⁸Die 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. ⁹Die Regelungen über die Baugenehmigung gelten entsprechend für die Bescheinigung nach § 42 a Abs. 3 VwVfG.

Anmerkung:

Die vorgeschlagenen Änderungen des § 70 a Abs. 1 sollen dazu dienen, die im Entwurf als § 69 Abs. 2 a Sätze 1 und 2 vorgesehenen Regelung über den Beginn der Frist für die Genehmigungsfiktion unmittelbar in § 70 a Abs. 1 zu regeln. Dadurch können die betreffenden Regelungen in § 69 Abs. 2 a entfallen.

Nach § 42 a Abs. 2 Satz 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG) beginnt die fragliche Frist „mit Eingang der vollständigen Unterlagen“. Zu welchem Zeitpunkt die Unterlagen in diesem Sinne „vollständig“ sind, könnte unklar sein. Nach dem Entwurf soll dieser Zeitpunkt durch eine Bestätigung der Vollständigkeit durch die Behörde markiert werden. Dies wird nach den vorgeschlagenen Regelungen in den neuen Sätzen 2 und 3 des § 70 a Abs. 1 geregelt.

Die neuen Sätze 2 und 3 des § 70 a Abs. 1 sind in der vorgeschlagenen Fassung auf die Fälle des § 70 a Abs. 1 Nrn. 1 und 2 beschränkt, weil der „Bau-Turbo-Pakt“ für die Fälle des § 70 a Abs. 1 Nr. 3 eine Vollständigkeitsfiktion vorsieht, die bisher in Satz 4 umgesetzt wird. Daran soll nach Auskunft des Fachministeriums aus politischen Gründen nichts geändert werden. Allerdings bedarf die Regelung in Satz 4 dann einer Ergänzung für den Fall, dass die Vollständigkeitsfiktion nicht eintritt, weil die Bauaufsichtsbehörde innerhalb der Vorprüfungsfrist zur Beseitigung erheblicher Mängel aufgefordert hat. In diesem Fall wäre dann doch auch in einem Fall des § 70 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 nach Beseitigung der Mängel entsprechend § 69 Abs. 2 a Nr. 2 eine Vollständigkeitsbestätigung zu erteilen, die dann den Fristbeginn nach § 42 a Abs. 2 Satz 2 VwVfG markiert.

*Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816*

Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD

Im Übrigen handelt es sich um redaktionelle Folgeänderungen.

8. In § 83 Abs. 5 Satz 2 werden die Worte „Teile C und D der“ gestrichen.

8. *unverändert*

9. In § 85 a Abs. 2 Nr. 4 wird die Angabe „nach § 62 Abs. 10“ gestrichen

9. *unverändert*

Anmerkung:

Siehe die Anmerkung zu Nummer 5 Buchst. b des Entwurfs.

10. Dem § 86 wird der folgende Absatz 9 angefügt:

10. Dem § 86 wird der folgende Absatz 9 angefügt:

„(9) ¹Notwendige Einstellplätze, die bis zum 30. Juni 2024 nach § 47 Abs. 1 Sätze 1 und 2 zur Verfügung stehen mussten und gestanden haben, aber am [einsetzen: Tag vor Inkrafttreten dieses Gesetzes] nicht mehr zur Verfügung standen, müssen ab dem [einsetzen: Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes] wieder zur Verfügung stehen, wenn sie nach dem [einsetzen: Tag vor der Einbringung des Gesetzentwurfes in den Landtag] beseitigt oder einer anderen Nutzungseinheit zugeordnet wurden. ²Dies gilt entsprechend für die dazugehörigen Baulasten.“

„(9) ¹Notwendige Einstellplätze, die bis zum 30. Juni 2024 nach § 47 Abs. 1 Sätze 1 und 2 zur Verfügung stehen mussten und gestanden haben, aber am [einsetzen: Tag vor Inkrafttreten dieses Gesetzes] nicht mehr zur Verfügung standen, müssen ab dem [einsetzen: Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes] wieder zur Verfügung stehen, wenn sie nach dem **18. März 2025** beseitigt oder einer anderen Nutzungseinheit zugeordnet wurden. ²Dies gilt entsprechend für die dazugehörigen Baulasten.“

Anmerkung:

Zu Satz 1:

Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) kommt für die Zerstörung eines etwaigen Vertrauensschutzes auf die öffentliche Bekanntgabe bzw. Veröffentlichung eines konkreten Regelungsentwurfs an (BVerfG, Beschluss vom 29.04.2022 - 1 BvL 2/17 u. a. -, bei juris Rn. 39; Urteil vom 10.4.2018 - 1 BvR 1236/11 -, bei juris Rn. 150 ff., jeweils m. w. N.). Zwar ist die „Einbringung“ eines Gesetzentwurfs im Sinne des Artikels 42 Abs. 3 der Niedersächsischen Verfassung (NV) und des § 22 Abs. 1 der Geschäftsordnung des Niedersächsischen Landtages (GO LT) wohl bereits mit der Einreichung bei der Präsidentin nach § 22 Abs. 2 Satz 1 GO LT vollzogen. Für die Zerstörung des Vertrauensschutzes dürfte es jedoch darauf ankommen, ob die Öffentlichkeit bzw. zumindest die von der beabsichtigten Neuregelung Betroffenen auch tatsächlich Kenntnis von dem eingebrachten Gesetzentwurf haben können. Deshalb dürfte nicht auf den Zeitpunkt der Einbringung des Gesetzentwurfs beim Landtag bzw. der Einreichung des Gesetzentwurfs bei der Präsidentin nach § 22 Abs. 2 Satz 1 GO LT, sondern auf den Zeitpunkt der Veröffentlichung der entsprechenden Landtagsdrucksache nach § 19 Abs. 3 Satz 1 GO LT, möglicherweise aber auch schon auf den Zeitpunkt der Verteilung der Drucksache nach § 19 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 GO LT, abzustellen sein. Letztlich fand

hier zwar, soweit ersichtlich, alles am 19.03.2025 statt, sodass es im Ergebnis auf die vorgenannte Unterscheidung nicht ankommen dürfte; das als „Tag vor der Einbringung des Gesetzentwurfs in den Landtag“ einzusetzende Datum ist also in jedem Fall der 18.03.2025. Abzustellen ist jedoch, wie dargelegt, genau genommen nicht auf den Tag der Einbringung, sondern auf den Tag der öffentlichen Zugänglichkeit des Gesetzentwurfs.

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

- a) Nach der Übersicht werden vor Nummer 1 die folgenden Anmerkungen eingefügt:

„Anmerkungen:

Die nachfolgend genannten baulichen Anlagen und Teile baulicher Anlagen sind verfahrensfrei und dürfen in dem dort festgelegten Umfang ohne Baugenehmigung errichtet, in bauliche Anlagen eingefügt und geändert werden. Verfahrensfreie Baumaßnahmen müssen die Anforderungen des öffentlichen Baurechts ebenso wie genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen erfüllen. Zulassungsentscheidungen, die nach diesem Gesetz oder nach anderen Vorschriften des öffentlichen Baurechts erforderlich sind, wie insbesondere Genehmigungen, Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen, sind einzuholen. Eingriffsbefugnisse der Bauaufsichtsbehörden bleiben bei Verstößen gegen diese Vorschriften unberührt.“

Anmerkung:

Wie bereits im letzten Gesetzgebungsverfahren zur Änderung der NBauO bezüglich § 85 a Abs. 5 ausgeführt (vgl. Schriftlicher Bericht, Drs. 19/4618, S. 18), halten wir eine - zumal nur unvollständige und ungenaue - Wiederholung ohnehin geltender Vorschriften an anderer Stelle desselben Gesetzes für rechtstechnisch unüblich, nicht zweckmäßig und für die Rechtsanwender eher verwirrend, also gerade nicht „benutzerfreundlich“. Wir raten daher dringend von der hier vorgesehenen „Anmerkung“ ab.

Wir weisen im Übrigen darauf hin, dass zwar auch Anlage 2 zur HBauO einen einleitenden „Hinweis“ enthält, dieser jedoch anders formuliert ist, nämlich wie folgt:

„Hinweis: Für die nachfolgenden Vorhaben ist eine Genehmigung der Bauaufsichtsbehörden nicht erforderlich. Inhaltliche Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an diese Vorhaben gestellt werden, sind zu beachten. Zulassungsentscheidungen nach anderen Vorschriften als der

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD

Hamburgischen Bauordnung und der auf diese gestützten Vorschriften sind einzuholen.

Bauaufsichtliche Eingriffsbefugnisse bleiben bei Verstößen gegen diese Vorschriften unberührt.

Sofern von dieser Anlage erfasste Vorhaben Teil eines Vorhabens sind, das in einem Verfahren nach § 61, § 62 oder § 64 zu prüfen ist, werden sie in das jeweilige Verfahren einbezogen.“

Nur für den Fall, dass gleichwohl insoweit an dem Entwurf festgehalten werden soll, weisen wir auf Folgendes hin:

Satz 1 der vorgesehenen „Anmerkung“ gibt lediglich § 60 Abs. 1 Satz 1 wieder und ist deshalb überflüssig. Wenn eine solche Wiederholung aber schon aufgenommen werden soll, fragt sich, warum nicht auch § 60 Abs. 1 Satz 2 („²Verfahrensfreie Baumaßnahmen sind auch die im Anhang genannten Baumaßnahmen.“) an dieser Stelle wiederholt werden soll.

Satz 2 der vorgesehenen „Anmerkung“ wiederholt nur § 59 Abs. 3 Satz 1, 2. Fall und ist daher ebenso überflüssig. Wenn eine solche Wiederholung aufgenommen werden soll, stellt sich allerdings die Frage, warum nicht auch der letzte Halbsatz des § 59 Abs. 3 Satz 1 („..., es sei denn, dass sich die Anforderungen auf genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen beschränken“) wiederholt werden soll.

Satz 3 der vorgesehenen „Anmerkung“ soll wohl § 59 Abs. 3 Satz 2 („²Genehmigungsvorbehalte in anderen Vorschriften, namentlich im Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz und im städtebaulichen Planungsrecht, bleiben unberührt.“) entsprechen, weicht aber im Wortlaut deutlich davon ab. Möglicherweise soll sich die Formulierung hier eher an Absatz 1 Satz 3 des „Hinweises“ zu Anlage 2 zur HBauO anlehnen. Da sich die hier vorgesehene „Anmerkung“ aber im Übrigen eher am Wortlaut der NBauO orientiert, stellt sich die Frage, warum gerade hier davon abgewichen werden soll.

Satz 4 der vorgesehenen „Anmerkung“ ist ungenau und dürfte missverständlich sein: Die Formulierung „diese Vorschriften“ (die sich auch in Absatz 2 des „Hinweises“ zu Anlage 2 zur HBauO findet) scheint sich sprachlich auf die im unmittelbar vorangehenden Satz 3 genannten „Vorschriften des öffentlichen Baurechts“ zu beziehen, nach denen „Zulassungsentscheidungen“ einzuholen sind. Gemeint sind aber wohl die „Anforderungen des öffentlichen Baurechts“, die nach dem vorherigen Satz zu erfüllen sind, also letztlich, dass die Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden nach § 79 Abs. 1 und 2 unberührt blei-

ben, wenn die verfahrensfreien Baumaßnahmen dem öffentlichen Baurecht widersprechen oder dies zu besorgen ist. Eine solche Klarstellung mag sinnvoll sein, sollte aber ggf. wohl eher in § 60 oder § 79 Abs. 1 vorgenommen werden.

b) Nummer 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 1.1 werden die Angabe „40 m³“ durch die Angabe „75 m³“ und die Angabe „20 m³“ durch die Angabe „40 m³“ ersetzt.

bb) In Nummer 1.2 werden im einleitenden Satzteil vor dem Wort „Garagen“ die Worte „bis zu zwei“ gestrichen und die Worte „mit jeweils nicht mehr als 30 m² Grundfläche auf einem Baugrundstück“ durch die Worte „mit insgesamt nicht mehr als 60 m² Grundfläche je Baugrundstück und mit einer Höhe bis zu 3 m über der Geländeoberfläche“ ersetzt.

cc) In Nummer 1.6 werden die Worte „mit nicht mehr als 20 m² Grundfläche,“ gestrichen.

dd) Nummer 1.8 erhält folgende Fassung:

„1.8 Terrassenüberdachungen mit nicht mehr als 40 m² Grundfläche und Wintergärten mit nicht mehr als 30 m² Brutto-Grundfläche und 5 m Höhe, wenn sie jeweils einen Abstand von mindestens 3 m zur Grenze des Nachbargrundstücks einhalten, sowie Balkonverglasungen und Balkonüberdachungen mit nicht mehr als 30 m² Grundfläche,“.

c) Nummer 2 wird wie folgt geändert:

aa) Nach Nummer 2.3 wird die folgende Nummer 2.4 eingefügt:

„2.4 Solarenergieanlagen im Geltungsbereich einer städtebaulichen Satzung, wenn die Satzung Regelungen über die Zulässigkeit, den

b) Nummer 1 wird wie folgt geändert:

aa) *unverändert*

bb) In Nummer 1.2 werden _____ die Worte „bis zu zwei“ gestrichen und die Worte „_____ jeweils nicht mehr als 30 m² Grundfläche auf einem Baugrundstück“ durch die Worte „_____ insgesamt nicht mehr als 60 m² Grundfläche je Baugrundstück und _____ einer Höhe bis zu 3 m _____“ ersetzt.

Anmerkung:

Die vorgeschlagenen Streichungen sollen lediglich der redaktionellen Straffung der Regelung dienen. Insbesondere die Worte „über der Geländeoberfläche“ sind entbehrlich und etwa auch nicht in Nummer 1.3 zu finden.

cc) *unverändert*

dd) *unverändert*

c) Nummer 2 wird wie folgt geändert:

aa) _____ Nummer 2.3 **erhält folgende Fassung:**

„2.3 Solarenergieanlagen

a) im Geltungsbereich einer städtebaulichen Satzung,

Standort und die Größe dieser baulichen Anlagen enthält,“.

wenn die Satzung Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe dieser baulichen Anlagen enthält,

Nachrichtlich (geltende Fassung der Nummer 2.3):

„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,“

b) in anderen Fällen

aa) freistehend mit nicht mehr als 3 m Höhe und mit nicht mehr als 9 m Gesamtlänge, außer im Außenbereich,

bb) in, an oder auf Dach- oder Außenwandflächen von Gebäuden, die keine Hochhäuser sind,

sowie die mit der Errichtung solcher Solarenergieanlagen verbundene Änderung der äußeren Gestalt und die mit der Nutzung solcher Solarenergieanlagen verbundene Änderung der Nutzung bestehender baulicher Anlagen, in, auf oder an denen die Solarenergieanlagen angebracht werden,“.

Anmerkung:

Die im Entwurf vorgesehene neue Nummer 2.4 sollte aus systematischen Gründen mit der geltenden Nummer 2.3 zusammengefasst werden, weil beide Nummern Solarenergieanlagen betreffen und sonst unklar sein könnte, in welchem Verhältnis die beiden Nummern zueinander stehen sollen. Außerdem können auf diese Weise überflüssige Doppelungen im Wortlaut vermieden werden.

In der vorgeschlagenen Formulierung entspricht Buchstabe b der bisherigen Nummer 2.3 und Buchstabe a der im Entwurf vorgesehenen neuen Nummer 2.4, wobei allerdings der zweite Teil der bisherigen Nummer 2.3 („sowie ...“) auch auf die neu hinzukommende Regelung erstreckt wird, was nach Auskunft des Fachministeriums fachlich sinnvoll ist und im Übrigen auch der „Vorbildregelung“ in Artikel 57 Abs. 2 Nr. 9 BayBO entspricht.

Zu Buchstabe a (entsprechend der neuen Nummer 2.4 in der Fassung des Entwurfs) weisen wir nur darauf hin, dass nach Artikel 57 Abs. 2 Nr. 9 BayBO die Verfahrensfreiheit nicht nur voraussetzt, dass die Solarenergieanlage im Geltungsbereich einer städtebaulichen Satzung

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD

der genannten Art liegt, sondern auch, dass die Solar-
energieanlage den Festsetzungen dieser Satzung ent-
spricht. Nach Auskunft des Fachministeriums soll hier be-
wusst auf die zuletzt genannte Voraussetzung verzichtet
werden. Denn dass die Solarenergieanlage den Festset-
zungen der Satzung entsprechen müsse, sei selbstver-
ständlich, weil sie nur dann den Anforderungen des öf-
fentlichen Baurechts entspreche (§ 59 Abs. 3 Satz 1).
Halte die Solarenergieanlage die Festsetzungen der Sat-
zung nicht ein und sei die Baumaßnahme deshalb nur zu-
lässig, wenn eine Abweichung nach § 66 zugelassen oder
eine Ausnahme oder eine Befreiung erteilt werde, ändere
dies an der Verfahrensfreiheit der Baumaßnahme als sol-
cher grundsätzlich nichts. Rechtliche Bedenken dürften
dagegen nicht bestehen. Insoweit weicht die Regelung al-
lerdings von der „Vorbildregelung“ in Artikel 57 Abs. 2
Nr. 9 BayBO ab, weil nach jener Regelung die Verfah-
rensfreiheit entfällt, wenn die Solarenergieanlage die
Festsetzungen der Satzung nicht einhält.

Ferner weisen wir darauf hin, dass von Artikel 57 Abs. 2
Nr. 9 auch Solarenergieanlagen im Geltungsbereich einer
örtlichen Bauvorschrift erfasst werden, was hier einer Sat-
zung nach § 84 entspräche. Die im Entwurf als neue
Nummer 2.4 vorgesehene Regelung sieht dies hingegen
nicht vor. Das ist rechtlich zwar unschädlich. Der Grund
für diese Abweichung ist jedoch nicht ersichtlich.

bb) Die bisherigen Nummern 2.4 bis 2.8 wer-
den Nummern 2.5 bis 2.9.

bb) **wird gestrichen**

cc) Die neue Nummer 2.6 erhält folgende
Fassung:

cc) _____ Nummer 2.5 erhält folgende
Fassung:

„2.6 Windenergieanlagen

„2.5 Windenergieanlagen

a) auf baulichen Anlagen bis 3 m
Gesamthöhe der Windener-
gieanlage gemessen ab dem
Schnittpunkt der Windenergie-
anlage mit der Außenfläche
der baulichen Anlage und

im Übrigen unverändert

b) freistehend

aa) in Gewerbe- und Indust-
riegebieten, wenn die
Baugebiete durch Be-
bauungsplan im Sinne
des § 30 Abs. 1 oder
2 BauGB festgesetzt
sind, und im Außenbe-
reich bis zu 15 m Ge-
samthöhe der Windener-
gieanlage gemessen ab

der Geländeoberfläche
sowie

- bb) im Übrigen bis zu 10 m
Gesamthöhe und nicht
mehr als 3 m Rotor-
durchmesser der Wind-
energieanlage gemes-
sen ab der Geländeober-
fläche,

außer in reinen und allgemeinen
Wohngebieten sowie an oder in der
Nähe von Kultur- und Naturdenk-
malen,“.

Anmerkung zu den Doppelbuchstaben bb und cc:
Es handelt sich lediglich um redaktionelle Folgeänderun-
gen aufgrund des Vorschlags zu Doppelbuchstabe aa.

- d) In Nummer 9.3 werden die Worte „Schaukeln
und Klettergerüste, ausgenommen Gebäude,
Tribünen, Flutlichtanlagen und Ballfangzäune“
durch die Worte „Schaukeln, Klettergerüste,
Flutlichtanlagen mit nicht mehr als 10 m Höhe
und Ballfangzäune, ausgenommen Gebäude
und Tribünen“ ersetzt.

- d) unverändert

- e) Nummer 13 wird wie folgt geändert:

- e) Nummer 13 wird wie folgt geändert:

- aa) Nummer 13.5 erhält folgende Fassung:

- aa) Nummer 13.5 erhält folgende Fassung:

„13.5 Dacheindeckungen ohne Änderun-
gen der bisherigen äußeren Abmes-
sungen,“.

„13.5 **Austausch von** Dacheindeckun-
gen ohne Änderungen der bisheri-
gen äußeren Abmessungen,“.

Anmerkung:
Die vorgeschlagene Einfügung soll nur der Klarstellung
dienen.

- bb) In Nummer 13.6 werden nach dem Wort
„Energieeinsparung“ die Worte „sowie
der Energieerzeugung in oder auf Dä-
chern“ eingefügt und am Ende der Punkt
durch ein Komma ersetzt.

- bb) In Nummer 13.6 werden **die Worte**
„Wärmeschutzes oder der Energieein-
sparung“ durch die Worte „Wärme-
schutzes, der Energieeinsparung oder
der Energieerzeugung in oder auf Dä-
chern“ ersetzt und am Ende der Punkt
durch ein Komma ersetzt.

Anmerkung:
Die vorgeschlagene Umformulierung hat lediglich sprach-
liche Gründe.

Vorlage 11 vom 13.05.2025 zu Drs. 19/6816

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD

- cc) Es werden die folgenden Nummern 13.7
und 13.8 angefügt:

„13.7 Dachgauben und vergleichbare
Dachaufbauten,

13.8 Dacheinschnitte.“

- cc) *unverändert*

Anmerkung:

Die Entwurfsbegründung zu der neuen Nummer 13.7 des Anhangs (S. 13 f.) passt nicht zum Wortlaut der Entwurfsregelung. Diese entspricht nicht Artikel 57 Abs. 2 Nr. 4 BayBO, weil der dortige letzte Halbsatz des Absatzes 2 hier fehlt, es hier also anders als nach der bayerischen Regelung nicht darauf ankommt, dass die Baumaßnahme im Geltungsbereich einer städtebaulichen Satzung oder einer örtlichen Bauvorschrift mit bestimmtem Inhalt durchgeführt wird. Siehe dazu bereits die Anmerkung zu Buchstabe c Doppelbuchst. aa des Entwurfs. Hier ist die Abweichung von der Regelung in Bayern nach Auskunft des Fachministeriums ausdrücklich so beabsichtigt. Die genannten Teile baulicher Anlagen sollten stets verfahrensfrei sein, auch wenn keine Satzung vorhanden sei. Rechtliche Bedenken bestehen dagegen nicht.

- f) Nummer 14 wird wie folgt geändert:

- f) *unverändert*

- aa) Die Nummern 14.2 und 14.3 erhalten folgende Fassung:

„14.2 Zapfsäulen sowie Tankautomaten
genehmigter Tankstellen und Erd-
gasbetankungsgeräte,

14.3 Ladestationen, Ladesäulen und La-
degräte für Elektrofahrzeuge ein-
schließlich der technischen Neben-
anlagen und die damit verbundene
Änderung der Nutzung,“.

- bb) Am Ende der Nummer 14.13 wird der
Punkt durch ein Komma ersetzt.

- cc) Es wird die folgende Nummer 14.14 an-
gefügt:

„14.14 nicht betretbare Verkaufsstände
zur Selbstbedienung, wenn der
Brutto-Rauminhalt nicht mehr als
10 m³ beträgt.“

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD

Artikel 2

Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes

In § 48 Abs. 3 des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 322), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 52), wird die Angabe „§ 19 Abs. 1 Sätze 2 bis 4“ durch die Angabe „§ 19 Abs. 3“ ersetzt.

Artikel 2

Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes

unverändert

Anmerkung:

Der Ausschuss hat uns in seiner Sitzung am 25.04.2025 gebeten, zu Nummer 10 des Antrages der Fraktion der CDU in Drs. 19/6806 Stellung zu nehmen und ggf. einen entsprechenden Formulierungsvorschlag zu unterbreiten.

Der Antrag der Fraktion der CDU zielt insoweit darauf ab, der Bauherrin oder dem Bauherrn hinsichtlich der Auswahl der Person des „Prüfstaters“, also der Prüffingenieurin oder des Prüffingenieurs, der oder dem die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 1 der Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfVO) bei statisch-konstruktiv schwierigen Baumaßnahmen bestimmte Aufgaben übertragen kann, durch Anfügung eines neuen Satzes 3 an § 3 Abs. 1 BauPrüfVO ein Vorschlagsrecht einzuräumen.

Regelungstechnisch könnte man dies durch die Anfügung eines entsprechenden neuen Satzes 3 an § 1 Abs. 1 BauPrüfVO bewerkstelligen. Dazu könnte folgender neuer Artikel 2/1 in den Gesetzentwurf eingefügt werden:

Artikel 2/1

Änderung der Bautechnischen Prüfungsverordnung

Dem § 1 Abs. 1 der Bautechnischen Prüfungsverordnung vom 24. Juli 1987 (Nds. GVBl. S. 129), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 23. November 2021 (Nds. GVBl. S. 758), wird folgender Satz 3 angefügt:

„³Die Bauherrin oder der Bauherr kann der Bauaufsichtsbehörde vorschlagen, den Prüfauftrag einem bestimmten Prüffingenieur zu erteilen; die Bauaufsichtsbehörde [soll/muss] dem Vorschlag entsprechen, wenn gewährleistet ist, dass ...“

Einen abschließenden Formulierungsvorschlag können wir indes mangels Kenntnis der genauen Regelungsabsicht nicht unterbreiten.

Im Übrigen weisen wir zum Hintergrund auf Folgendes hin:

Soweit der Nachweis der Standsicherheit nach § 65 NBauO zu prüfen ist, ist diese Prüfung nach der NBauO grundsätzlich von der Bauaufsichtsbehörde selbst mit eigenem Personal vorzunehmen. Die Bauaufsichtsbehörde kann aber „für statisch-konstruktiv schwierige Baumaßnahmen“ auch eine Prüfsachverständigenin für Baustatik oder einen Prüfsachverständigen für Baustatik (kurz: „Prüfstatiker“) mit der Prüfung beauftragen. Grundlage dafür ist § 1 Abs. 1 Satz 1 BauPrüfVO, die aufgrund des § 66 Abs. 1 NBauO alter Fassung (heute: § 82 Abs. 2 Nr. 1 NBauO) erlassen wurde. Die „Prüfstatiker“ werden danach als sog. Beliehene hoheitlich anstelle der Bauaufsichtsbehörde in deren Auftrag tätig. Liegt eine „statisch-konstruktiv schwierige Baumaßnahme“ im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 BauPrüfVO vor, so entscheidet die Bauaufsichtsbehörde nach ihrem Ermessen, (1.) ob sie überhaupt einen „Prüfstatiker“ beauftragen will und (2.) welchen „Prüfstatiker“ sie ggf. beauftragt.

Anders ist die Rechtslage z. B. in Hessen: Nach § 68 Abs. 1 Sätze 1 und 2 der Hessischen Bauordnung (HBO) sind - vorbehaltlich einer Ausnahme nach § 68 Abs. 1 Satz 3 HBO - die Nachweise der Standsicherheit grundsätzlich überhaupt nicht mehr von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfen. Vielmehr genügt es im Regelfall, dass der Nachweis von einer bestimmten nachweisberechtigten Person aufgestellt oder die Einhaltung der baurechtlichen Anforderungen von einem Prüfsachverständigen gegenüber dem Bauherrn bescheinigt wurde. Die Auswahl des Prüfsachverständigen obliegt daher nicht unmittelbar der Bauaufsichtsbehörde, sondern dem Bauherrn, der den Prüfsachverständigen beauftragt. Nach hessischem Bauordnungsrecht wird der Prüfsachverständige deswegen auch nicht hoheitlich, sondern auf Grundlage eines privatrechtlichen Werkvertrages mit dem Bauherrn tätig (BGH, Urteil vom 31.3.2016 - III ZR 70/15 -, NJW 2016, 2656).

Wir gehen aber davon aus, dass an dem in Niedersachsen geltenden Grundsatz, wonach die „Prüfstatiker“ hoheitlich als Beliehene im Auftrag der Bauaufsichtsbehörde tätig werden, dem Grunde nach nichts geändert werden soll.

In inhaltlicher Hinsicht stünde der Einräumung eines Vorschlagsrechts zugunsten der Bauherrin oder des Bauherrn zwar nicht grundsätzlich entgegen, dass die „Prüfstatiker“ hoheitlich als Beliehene tätig werden. So muss etwa auch die Hauptuntersuchung von Kraftfahrzeugen nach § 29 der Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung (StVZO) zwar von Beliehenen durchgeführt werden. Die Halterin oder der Halter des Fahrzeugs kann jedoch wählen, welche amtlich zugelassene Person oder Stelle

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD

die Untersuchung durchführt („TÜV“, „Dekra“ o. ä.), sich
also den Beliehenen aussuchen.

Das Fachministerium gibt jedoch zu bedenken, dass die Einräumung eines für die Bauaufsichtsbehörde rechtlich wie auch immer verbindlichen Vorschlagsrechts der Bauherrin oder des Bauherrn sowohl die Unabhängigkeit der „Prüfstatiker“ bei der Ausübung ihrer Tätigkeit als auch eine möglichst gleichmäßige Auslastung aller in Niedersachsen anerkannten „Prüfstatiker“ gefährden könnte. Außerdem sei die Aufgabe eines „Prüfstatikers“ nicht mit der Hauptuntersuchung nach § 29 StVZO vergleichbar, weil es sich bei jener um ein „Massengeschäft“ handle, die Prüfung eines Bauvorhabens hingegen zumeist spezielle Kenntnisse im jeweiligen Einzelfall voraussetze. Außerdem wäre nach Auffassung des Fachministeriums zu fragen, welchen Rechtscharakter die Ablehnung eines vorgeschlagenen „Prüfstatikers“ haben solle und ob diese ggf. besonders begründet werden müsse. Ferner weist das Fachministerium darauf hin, dass bereits nach geltender Rechtslage auf informeller Ebene die Möglichkeit bestehe, der Bauaufsichtsbehörde einen bestimmten „Prüfstatiker“ vorzuschlagen. Die Bauaufsichtsbehörde sei aber bislang frei darin, ob sie dem Vorschlag folge oder nicht. Dabei solle es aus Sicht des Fachministeriums auch bleiben, zumal es die Bauaufsichtsbehörde sei, die den Auftrag erteile, und der „Prüfstatiker“ letztlich nur an ihrer Stelle tätig werde. Daher solle es auch weiterhin der Bauaufsichtsbehörde obliegen, nach fachlichen Gesichtspunkten zu entscheiden, welchen „Prüfstatiker“ sie ggf. beauftragen wolle. Das Fachministerium lehnt daher die Einführung eines Vorschlagsrechts der Bauherrin oder des Bauherrn ab. Das bisherige System funktioniere gut, und es bestehe aus fachlicher Sicht keine Notwendigkeit, dieses System durch die Einräumung eines Vorschlagsrechts der angedachten Art zu schwächen.

Letztlich handelt es sich auch hier um eine rechtspolitische Entscheidung.

Artikel 3
Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung
in Kraft.

Artikel 3
Inkrafttreten

unverändert

Vorlage 12

zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur
Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Diese Vorlage enthält das vorläufige Ergebnis der Beratung des o. g. Gesetzentwurfs durch den federführenden Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung, das dieser in seiner 72. Sitzung am 20.05.2025 erzielt hat, sowie die in dieser Sitzung noch offen gebliebenen Punkte.

Dr. Oppenborn-Reccius

Per E-Mail zu verteilen an:

Ausschuss für Rechts- und Verfassungsfragen
Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung
Ausschuss für die Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz
Präsidentin des Landtages
Fraktionen
Staatskanzlei
Justizministerium
Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung
Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz
Landesrechnungshof
Landesbeauftragter für den Datenschutz
Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen
Staatsgerichtshof
Kommunale Spitzenverbände

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Vorläufiges Beratungsergebnis des federführenden Ausschusses sowie noch offene Punkte

**Gesetz
zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung
und zur Änderung des Niedersächsischen
Ingenieurgesetzes**

**Gesetz
zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung
und zur Änderung des Niedersächsischen
Ingenieurgesetzes*)**

*) Artikel 1 Nr. 4 dieses Gesetzes dient auch der Umsetzung der Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung) (ABl. L, 2024/1275, 8.5.2024).

Artikel 1 Nrn. 5/1, 6 und 7 dieses Gesetzes dient auch der Umsetzung der Richtlinie (EU) 2023/2413 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Oktober 2023 zur Änderung der Richtlinie (EU) 2018/2001, der Verordnung (EU) 2018/1999 und der Richtlinie 98/70/EG im Hinblick auf die Förderung von Energie aus erneuerbaren Quellen und zur Aufhebung der Richtlinie (EU) 2015/652 des Rates (ABl. L, 2023/2413, 31.10.2023).

**Artikel 1
Änderung der Niedersächsischen Bauordnung**

Die Niedersächsische Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. Nr. 51), wird wie folgt geändert:

1. § 1 Abs. 2 wird wie folgt geändert:
 - a) Am Ende der Nummer 3 wird das Wort „sowie“ gestrichen.
 - b) Am Ende der Nummer 4 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt.
 - c) Es werden die folgenden Nummern 5 und 6 angefügt:

„5. Schiffe, die als solche zugelassen sind und ortsfest benutzt werden, sowie

**Artikel 1
Änderung der Niedersächsischen Bauordnung**

Die Niedersächsische Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. **2024** Nr. 51), wird wie folgt geändert:

1. § 1 Abs. 2 wird wie folgt geändert:
 - a) *unverändert*
 - b) *unverändert*
 - c) Es werden die folgenden Nummern 5 und 6 angefügt:

„5. *vorerst unverändert*

Anmerkung:

Zu dieser Regelung verweisen wird zunächst auf unsere diesbezüglichen Ausführungen in Vorlage 11 (S. 3). Ergänzend dazu weisen wir auf folgendes hin:

Nach bisheriger Rechtslage werden Schiffe, Boote und andere schwimmende Anlagen in der Rechtsprechung unter bestimmten Voraussetzungen als bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 13, 2. Fall NBauO behandelt, also als „Anlagen, die dazu bestimmt sind, vorwiegend ortsfest benutzt zu werden“ (vgl. z. B. - allerdings zum jeweiligen Landesrecht - OVG Schleswig-Holstein, Beschluss vom 28.06.2021 - 1 MB 8/21 -, bei juris Rn. 14 ff.; OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 15.07.2015 - 3 L 62/10 -, bei juris Rn. 47; OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 10.07.2018 - OVG 2 S 13.18 -, bei juris Rn. 5; Mann, in: Große-Suchsdorf,

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Vorläufiges Beratungsergebnis des federführenden Ausschusses sowie noch offene Punkte

NBauO, Kommentar, 10. Aufl. 2020, § 2 Rn. 24, jeweils m. w. N.).

Der Gesetzentwurf verfolgt das Ziel, für bestimmte Anlagen ausdrücklich zu regeln, dass sie nicht in den Geltungsbereich der NBauO fallen, also auch dann nicht, wenn sie sonst unter den Begriff der baulichen Anlage im vorgenannten Sinne fallen würden oder zumindest könnten.

Andere Landesbauordnungen enthalten ähnliche Regelungen (so z. B. § 1 Abs. 2 Nr. 7 der Hamburgischen Bauordnung [HBO], § 1 Abs. 2 Nr. 7 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein und § 1 Abs. 2 Nr. 5 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern). Umgekehrt bestimmt § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 6 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, unter welchen Voraussetzungen „Schiffe und sonstige schwimmfähige Anlagen“ gerade als bauliche Anlagen im Sinne des Gesetzes gelten, nämlich dann, wenn sie „ortsfest benutzt werden und dem Wohnen oder gewerblichen, sportlichen oder ähnlichen Zwecken dienen“.

Bei der im Gesetzentwurf vorgesehenen Regelung stellt sich zunächst schon die Frage, welche Anlagen konkret vom Geltungsbereich der NBauO ausgenommen werden sollen. Nach dem Gesetzentwurf sollen dies nur „Schiffe“ sein. Eine allgemeingültige Bestimmung des Begriffs „Schiff“ gibt es in der deutschen Rechtsordnung aber nicht; vielmehr wird der Begriff in unterschiedlichen Regelungszusammenhängen mit jeweils unterschiedlichem Inhalt verwendet. Auch ist die Abgrenzung zum verwandten Begriff „Boot“ unklar. Damit ist auch hier unklar, was unter dem Begriff „Schiff“ zu verstehen sein soll und ob damit alle Sachverhalte erfasst werden, die erfasst werden sollen. Daher könnte es sich zumindest anbieten, wie in allen o. g. Regelungen in den Bauordnungen anderer Länder, den Begriff „**Schiffe und andere schwimmende Anlagen**“ zu verwenden.

Unklar ist in der Folge auch, was genau mit der weiteren Voraussetzung, dass das Schiff „als solches zugelassen“ sein muss, gemeint ist. Denn es ist schon nicht klar, ob alle Wasserfahrzeuge, die hier wohl erfasst werden sollen, überhaupt einer besonderen Zulassung bedürfen und nach welchen Vorschriften sich diese Zulassung im Einzelfall richtet. Auch ist unklar, ob das „Schiff“ weiterhin die Voraussetzungen der Zulassung erfüllen muss oder ob es nur darauf ankommen soll, dass die Zulassung, sofern erforderlich, einmal erteilt wurde und nur (formal) nicht wieder aufgehoben worden ist.

Auch ist nicht ganz klar, warum auf die „Zulassung als Schiff“ abgestellt werden soll. Vermutlich ist Zweck dieser

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Vorläufiges Beratungsergebnis des federführenden Ausschusses sowie noch offene Punkte

Voraussetzung, dass nur solche „Schiffe“ vom Geltungsbereich der NBauO ausgenommen werden sollen, die bereits nach den jeweils einschlägigen „schiffsrechtlichen“ Regelungen Anforderungen an ihre sichere Benutzbarkeit als „Schiff“ erfüllen müssen. Dieser Gedanke (Vermeidung von Doppelregelungen) dürfte auch den Regelungen in Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein zugrunde liegen (vgl. zu der Regelung in Mecklenburg-Vorpommern OVG Mecklenburg-Vorpommern, a. a. O., bei juris Rn. 43).

Dann würde sich aber die - indes eher rechtspolitisch zu beantwortende - Frage stellen, ob diese Sicherheitsanforderungen für die jetzige Nutzung des „Schiffes“ (noch) angemessen sind. Denn die „schiffsrechtlichen“ Anforderungen an „Schiffe“ sind darauf zugeschnitten, dass ein „Schiff“ als „Schiff“ genutzt wird. In den Fällen, die hier offenbar geregelt werden sollen, wird das „Schiff“ aber gerade nicht mehr (nur) als solches, sondern (auch) als „schwimmendes Gebäude“ genutzt; es liegt also eine Nutzungsänderung vor. Dass das „Schiff“ gleichwohl weiterhin nur die Anforderungen erfüllen soll, die an ein „Schiff“ gestellt werden, leuchtet danach nicht ohne Weiteres ein. Sachlich näher läge es u. E. in den hier in Betracht kommenden Fällen gerade wegen der geänderten Nutzung nunmehr zumindest dem Grunde nach die bauordnungsrechtlichen Anforderungen, die Gebäude mit einer vergleichbaren Nutzung erfüllen müssen, gelten zu lassen. Dies dürfte auch der Hintergrund für die o. g. Regelung in Rheinland-Pfalz sein. Würde ein „Schiff“ im Sinne der Entwurfsregelung beispielsweise als „Eventschiff“ genutzt, aber vom Geltungsbereich der NBauO ausgenommen, so würden keinerlei Anforderungen, die nach der NBauO oder nach aufgrund der NBauO erlassenen Vorschriften an „Eventlocations“ in Gebäuden auf dem Land zu stellen wären, gelten, also z. B. auch nicht die Versammlungsstättenverordnung, weil deren Anwendbarkeit das Vorliegen einer baulichen Anlage im Sinne der NBauO voraussetzt. Stattdessen würden nach der Entwurfsregelung weiterhin allenfalls die Anforderungen gelten, die sich aus der „Zulassung als Schiff“ ergeben (sofern eine solche Zulassung überhaupt erforderlich ist). Dass dies nicht sachgerecht ist, wenn eine sehr große Zahl von Besucherinnen und Besuchern eine Veranstaltung auf einem „Eventschiff“ aufsucht, das zuvor z. B. als Frachtschiff genutzt wurde, dürfte mindestens naheliegen.

Des Weiteren könnte fraglich sein, ob die Voraussetzung, dass das „Schiff“ (noch) „als solches zugelassen“ sein muss, nicht bestimmte Fälle, die geregelt werden sollen, ausschließt. Denn mit dieser Voraussetzung ist nach Auskunft des Fachministeriums gemeint, dass die Regelung nur solche „Schiffe“ erfassen soll, die „jederzeit ablegen könnten“, also (noch) fahrbereit sind. Wenn das so geregelt werden soll, wären mithin „Schiffe“, die technisch

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Vorläufiges Beratungsergebnis des federführenden Ausschusses sowie noch offene Punkte

nicht mehr in der Lage sind, auf dem Wasser zu fahren (z. B. mangels Antrieb), und ihre „Zulassung als Schiff“ deshalb verloren haben, nicht erfasst und könnten daher - unter den Voraussetzungen nach § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 13, 2. Fall - in den Geltungsbereich der NBauO fallen, andere „Schiffe“, die - wenn auch nur theoretisch - noch fahrbereit und zugelassen sind, hingegen nicht. Ob diese Unterscheidung sachgerecht ist, erscheint fraglich.

Hinzu kommt, dass gerade Schiffe, die - ungeachtet ihrer (momentan) ortsfesten Nutzung - „jederzeit abfahrbereit“ sind, am ehesten ohnehin keine baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 13, 2. Fall sein werden. Gerade solche Schiffe vom Geltungsbereich der NBauO auszuschließen, wäre mithin zumindest im Regelfall rein deklaratorisch.

Auch im Übrigen ist fraglich, in welchem Verhältnis die neue Regelung zu § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 13, 2. Fall stehen soll. Wie dargelegt, soll offenbar (nur) geregelt werden, dass bestimmte Anlagen sicher nicht in den Geltungsbereich der NBauO fallen, auch wenn sie sonst bauliche Anlagen im Sinne der vorgenannten Regelung wären oder zumindest sein könnten. Das dürfte im Umkehrschluss bedeuten, dass alle Anlagen, die nicht unter die neue Regelung fallen, unter den bisherigen Voraussetzungen weiterhin bauliche Anlagen im Sinne der NBauO sein können. Dagegen wäre rechtssystematisch nichts einzuwenden, würde es aber umso wichtiger machen, die Fälle, die von der neuen Regelung erfasst werden sollen, so genau zu umschreiben, dass nicht Fälle, für die die NBauO ebenfalls nicht gelten soll, weiterhin unter § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 13, 2. Fall subsumiert werden könnten.

Ferner weisen wir darauf hin, dass der Ausschluss vom Geltungsbereich der NBauO die betreffenden Anlagen („Schiffe“) nur von der Anwendung des Bauordnungsrechts befreien würde. Ob das „Schiff“ nicht gleichwohl ein „Vorhaben“ nach § 29 des Baugesetzbuchs (BauGB), also im Sinne des städtebaulichen Planungsrechts sein könnte, wäre damit nicht gesagt. Wenn das „Schiff“ eine gebäudegleiche Wirkung hat, dürfte es sich vielmehr um ein „Vorhaben“ in diesem Sinne handeln, sodass es zwar nicht den Anforderungen nach der NBauO, jedoch den Anforderungen des städtebaulichen Planungsrechts (§§ 30 ff. BauGB) genügen muss; daran kann der Landesgesetzgeber in keinem Fall etwas ändern.

Ungeachtet all dessen fragt sich ohnehin, ob es einer Regelung der im Entwurf vorgesehenen Art überhaupt bedarf, wenn das verfolgte Ziel in erster Linie darin besteht, an „Schiffe“ der gemeinten Art geringere materielle Anforderungen zu stellen als an vergleichbare Gebäude. Denn wenn ein „Schiff“ (oder eine andere schwimmende Anlage) nicht mehr (nur) als „Schiff“, sondern (überwiegend)

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Vorläufiges Beratungsergebnis des federführenden Aus-
schusses sowie noch offene Punkte

ortsfest (auch) als Gaststätte, Hotel, Museum, „Eventlo-
cation“ o. ä. genutzt werden soll, dürfte dies - ohne die im
Gesetzentwurf vorgesehene Regelung - dazu führen,
dass aus der Anlage (auch) eine bauliche Anlage im o. g.
Sinne wird und die Änderung der Nutzung eine Baumaß-
nahme nach § 2 Abs. 13 in Gestalt einer Nutzungsände-
rung ist. Diese bedarf nach § 59 Abs. 1 zwar einer Bau-
genehmigung, weil sie nach § 60 Abs. 2 Nr. 1 nicht ver-
fahrensfrei ist. Bei der Erteilung der Baugenehmigung
sind dann jedoch nach § 66 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 auf Antrag
zwingend Abweichungen zuzulassen, die sich im jeweili-
gen Einzelfall aus den besonderen baulichen Gegeben-
heiten des „Schiffes“ und der vorgesehenen Zahl der Nut-
zerinnen und Nutzer ergeben können. Erforderlich wäre
nur, dass die Voraussetzungen nach § 66 Abs. 1 Satz 1
vorliegen, also insbesondere die Mindestvoraussetzun-
gen an die Sicherheit nach § 3 Abs. 1 erfüllt werden. Da-
mit dürfte dem mit dem Gesetzentwurf verfolgten Anlie-
gen, für „Traditionsschiffe“ u. ä. nicht alle Anforderungen
des Bauordnungsrechts gelten zu lassen, im Ergebnis be-
reits durch das geltende Recht entsprochen werden kön-
nen, falls ein Antrag auf Abweichungen gestellt wird. Die
im Gesetzentwurf vorgesehene Regelung könnte danach
entbehrlich sein und deshalb ggf. gestrichen werden.

Das Fachministerium teilt diese Auffassung.

6. Regale und Regalanlagen in Gebäuden,
soweit sie nicht Teil der Gebäudekon-
struktion sind oder keine Erschließungs-
funktion haben.“

6. unverändert

2. § 2 wird wie folgt geändert:

2. § 2 wird wie folgt geändert:

- 0/a) Dem Absatz 6 werden die folgenden Sätze 3
und 4 angefügt:

„³Ein Hohlraum zwischen der obersten De-
cke und der Dachhaut, der nicht über min-
destens der Hälfte seiner Grundfläche eine
lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat, ist
kein oberstes Geschoss. ⁴Wird ein Hohl-
raum nach Satz 3 so umgebaut, dass er
nach dem Umbau über mindestens der
Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe
von 2,20 m oder mehr hat, wird er oberstes
Geschoss.“

- a) Dem Absatz 7 werden die folgenden Sätze 5
und 6 angefügt:

- a) _____ Absatz 7 _____ wird wie folgt ge-
ändert:

- aa) Satz 4 erhält folgende Fassung:

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Vorläufiges Beratungsergebnis des federführenden Ausschusses sowie noch offene Punkte

„⁵Wird ein oberstes Geschoss, das ein Dachgeschoss ist, zu Aufenthaltsräumen umgenutzt, auch wenn damit die Errichtung von Dachgauben verbunden ist, ändert dies die Geschossigkeit des Gebäudes nicht.

„⁴Wird ein **Hohlraum nach Absatz 6 Satz 3 durch** die Errichtung von Dachgauben **so umgebaut, dass er nach Absatz 6 Satz 4 oberstes Geschoss wird, so gilt er auch nach dem Umbau nicht als oberstes Geschoss im Sinne dieses Absatzes und ist kein Vollgeschoss, es sei denn, der umgebaute Hohlraum hat über mehr als zwei Dritteln der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr.**“

Anmerkung:

Der Ausschuss hat in seiner 72. Sitzung am 20.05.2025 in Aussicht genommen, eine Größenbegrenzung für die von der Regelung erfassten Umbaumaßnahmen einzufügen, durch die sichergestellt wird, dass der umgebaute Hohlraum nur dann nicht zum Vollgeschoss im Sinne des städtebaulichen Planungsrechts wird, wenn er die bisher in § 2 Abs. 7 Satz 2 geregelten Maße eines Vollgeschosses nicht überschreitet. Um dies umzusetzen, könnte der neue Satz 4 wie vorgeschlagen formuliert werden. Überschreitet der umgebaute Hohlraum dieses Maß, wird er oberstes Geschoss im Sinne des § 2 Abs. 7 mit der Folge, dass das darunter liegende Geschoss nicht mehr oberstes Geschoss ist und Satz 2 für dieses nicht mehr gilt. Das Gebäude hätte dann im Sinne des städtebaulichen Planungsrechts drei Vollgeschosse.

bb) Es wird der folgende Satz 5 ____ angefügt:

⁶Die Sätze 1 bis 5 gelten nur, soweit § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist.“

„⁵**Wenn der Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens nach städtebaulichem Planungsrecht eine Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde zu legen ist, die für die Bestimmung des Begriffs des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gelten die diesbezüglichen Vorschriften dieses Gesetzes in der Fassung, die in dem Zeitpunkt gilt, der für die Beurteilung der Zulässigkeit des jeweiligen Vorhabens maßgeblich ist.**“

b) In Absatz 10 Satz 1 werden nach dem Wort „Gebäudeteile“ ein Komma und die Worte „einschließlich überdachter Stellplätze,“ sowie nach dem Wort „Fahrzeugen“ ein Komma und die Worte „wie Fahrräder“ eingefügt.

b) *unverändert*

2/1. In § 43 Abs. 2 Satz 2 wird die Angabe „und § 2 Abs. 7 Satz 4 gelten“ durch das Wort „gilt“ ersetzt.

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Vorläufiges Beratungsergebnis des federführenden Ausschusses sowie noch offene Punkte

3. § 47 Abs. 1 Satz 3 erhält folgende Fassung:

„³Werden durch die Errichtung, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage zusätzliche Wohnungen geschaffen und der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 für diese Baumaßnahme nach dem 30. Juni 2024 übermittelt oder wird eine verfahrensfreie Nutzungsänderung gemäß § 60 Abs. 2 nach dem 30. Juni 2024 vorgenommen, so gelten die Sätze 1 und 2 nicht für den durch die zusätzlich geschaffenen Wohnungen verursachten Bedarf oder Mehrbedarf.“

3. § 47 Abs. 1 Satz 3 erhält folgende Fassung:

„³**Abweichend von den Sätzen 1 und 2 braucht der durch _____ eine Wohnung verursachte_ Bedarf oder der durch eine zusätzlich geschaffene_ Wohnung verursachte Mehrbedarf an Einstellplätzen nicht gedeckt zu werden, wenn**

1. für die Baumaßnahme, durch die die Wohnung oder die zusätzliche Wohnung geschaffen wird, der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 30. Juni 2024 übermittelt wird oder
2. eine zusätzliche Wohnung durch eine verfahrensfreie Nutzungsänderung gemäß § 60 Abs. 2 geschaffen wird und die Nutzungsänderung nach dem 30. Juni 2024 vorgenommen wird.“

Anmerkung:

Gegenüber der vom Ausschuss in seiner 72. Sitzung am 20.05.2025 aufgrund unseres Formulierungsvorschlages in Vorlage 11 (S. 14) beschlossenen Formulierung haben wir hier in der Nummer 2 noch eine redaktionelle Änderung (ohne inhaltlich Auswirkung) vorgenommen.

Im Übrigen hat uns der Ausschuss in seiner 70. Sitzung am 25.04.2025 gebeten, zum zweiten Teil der Nummer 6 des Entschließungsantrages der Fraktion der CDU in Drs. 19/6806 Stellung zu nehmen und ggf. einen entsprechenden Formulierungsvorschlag zu unterbreiten.

Wir haben dazu in Vorlage 11 (S. 14 f.) Stellung genommen und dem Grunde nach folgenden, mangels Kenntnis der genauen Regelungsabsicht aber unvollständigen Formulierungsvorschlag unterbreitet:

3. § 47 Abs. 1 ____ wird wie folgt geändert:

- a) Satz 3 erhält folgende Fassung:

[wie Nummer 3 des Gesetzentwurfs]

- b) Es wird der folgende neue Satz 4 eingefügt:

„⁴Abweichend von den Sätzen 1 und 2 braucht auch der durch ... verursachte [Bedarf oder] Mehrbedarf an Einstellplätzen nicht gedeckt zu werden.“

- c) Der bisherige Satz 4 wird Satz 5.

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Vorläufiges Beratungsergebnis des federführenden Aus-
schusses sowie noch offene Punkte

*Dieser Punkt ist in der 72. Sitzung des Ausschusses am
20.05.2025 zunächst offengeblieben. Ein hinreichend
konkreter Regelungsvorschlag hat uns dazu bisher nicht
erreicht.*

4. § 48 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) Es wird der folgende neue Satz 2 eingefügt:

„²Für Gebäude, die nach dem 1. Mai 2026 er-
richtet oder einer größeren Renovierung im
Sinne des Artikels 2 Nr. 22 Buchst. a der
Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen
Parlaments und des Rates vom 24. April 2024
über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäu-
den (ABl. L, 2024/1275, 8.5.2024) unterzogen
werden, müssen bei

1. Wohngebäuden mit mehr als drei Ein-
stellplätzen oder Gebäuden mit mehr als
drei Wohneinheiten je Wohneinheit min-
destens zwei Fahrradabstellplätze und

2. Gebäuden mit mehr als fünf Einstellplät-
zen für Nutzungseinheiten, die nicht dem
Wohnen dienen, für mindestens 10 Pro-
zent der ständigen Benutzerinnen und
Benutzer und Besucherinnen und Besu-
cher Fahrradabstellplätze

zur Verfügung stehen.“

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

c) In dem neuen Satz 3 wird die Angabe „Satz 1“
durch die Angabe „den Sätzen 1 und 2“ er-
setzt.

d) Es wird der folgende Satz 5 angefügt:

„⁵Der nach § 44 Abs. 4 Nr. 1 für die ständigen
Benutzerinnen und Benutzer zur Verfügung
gestellte Abstellraum für Fahrräder ist für den
Bedarf nach Satz 1 und 2 anzurechnen.“

4. § 48 ____ wird wie folgt geändert:

a) **wird gestrichen**

b) **wird gestrichen**

c) **wird gestrichen**

d) **Dem Absatz 1** wird der folgende Satz 4 ange-
fügt:

„⁴**Die Zahl der Fahrräder, die** ein Abstellraum
für Fahrräder nach § 44 Abs. 4 Nr. 1 **aufneh-**
men kann, ist auf die Zahl der Fahrräder der
ständigen Benutzerinnen und Benutzer, **die**
eine Fahrradabstellanlage nach Satz 1 **auf-**
nehmen können muss, anzurechnen.“

e) **Es wird der folgende Absatz 3 angefügt:**

„(3) **Die Absätze 1 und 2 dienen auch**
der Umsetzung der Richtlinie (EU) 2024/1275
des Europäischen Parlaments und des Rates

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Vorläufiges Beratungsergebnis des federführenden Aus-
schusses sowie noch offene Punkte

vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden **(Neufassung)** (ABl. L, 2024/1275, 8.5.2024).“

Anmerkung (ggf. zu § 60):

In seiner 72. Sitzung am 20.05.2025 hat der Ausschuss einen außerhalb des Gesetzgebungsverfahrens von der Klimaschutzagentur der Region Hannover und dem Kompetenzzentrum Serielles Sanieren der Deutschen Energie-Agentur (dena) unterbreiteten Regelungsvorschlag zur Verfahrensfreiheit der Errichtung von Balkonen im Zuge der energetischen Sanierung eines Gebäudes erörtert. Jener Vorschlag greift die Regelung in § 62 Abs. 1 Nr. 11 Buchst. g der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (LBauO NRW) auf. Danach ist verfahrensfrei die

„Erneuerung von Balkonen oder der Ersatz von Balkonen durch Altane auf dem eigenen Grundstück, sofern eine nach § 54 Absatz 4 berechnete Person die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit feststellt und der Bauherrschaft bescheinigt hat“.

§ 54 Abs. 4 LBauO NRW entspricht in etwa § 65 Abs. 4 Satz 1 NBauO. Ein „Altan“ ist nach Auskunft des Fachministeriums ein aufgeständerter Balkon.

Nach Abschnitt I Nr. 1.15.2 der Anlage zu § 63 der Hessischen Bauordnung (HBO) sind baugenehmigungsfrei

„Erker und Balkone bis jeweils 30 m² Grundfläche je Geschoss bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3, bei Erkern und Balkonen mit mehr als 40 m³ Brutto-Rauminhalt unter den Vorbehalten des Abschnitts V Nr. 1 und 3“.

Die „Vorbehalte des Abschnitts V Nr. 1 und 3“ der Anlage zu § 63 HBO machen eine Beteiligung der Gemeinde (u. a. durch schriftliche Mitteilung des beabsichtigten Vorhabens) und eine Beteiligung Nachweisberechtigter zur Voraussetzung der Freistellung von der Baugenehmigungspflicht. Nach Abschnitt V Nr. 3 Satz 1 darf das Vorhaben „erst ausgeführt werden, wenn eine hierfür nach § 68 Abs. 3 Satz 2 berechnete Person die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit festgestellt und der Bauherrschaft bescheinigt hat“. § 68 Abs. 3 Satz 2 HBO regelt wiederum, wer Nachweisberechtigter für Standsicherheit ist.

Das Fachministerium weist - zutreffend - darauf hin, dass beide vorgenannte Regelungen keine schlichte Verfahrensfreiheit der betreffenden Baumaßnahmen regeln, sondern jeweils zumindest die Mitwirkung von Personen voraussetzen, die zum Nachweis der Standsicherheit be-

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Vorläufiges Beratungsergebnis des federführenden Ausschusses sowie noch offene Punkte

rechtigt sind, und in Hessen zusätzlich eine Größenbegrenzung vorgesehen ist. Danach spricht sich das Fachministerium dafür aus, es bei der bestehenden Rechtslage zu belassen. In den Fällen einer Genehmigungsfreiheit nach § 62 greife das Mitteilungsverfahren nach § 62 Abs. 3, durch das die Beteiligung einer Entwurfsverfasserin oder eines Entwurfsverfassers sowie ggf. einer nach § 65 Abs. 4 zum Nachweis der Standsicherheit berechtigten Person (Tragwerksplanerin oder Tragwerksplaner) gewährleistet sei. Dies sei aus Sicht des Fachministeriums sachgerecht.

Um gleichwohl der an das Fachministerium gerichteten Bitte des Ausschusses, eine Formulierungshilfe für eine etwaige Größenbegrenzung zuzuliefern, nachzukommen, würde das Fachministerium ggf. folgende Regelung in einer neuen Nummer 1.9 des Anhangs zu § 60 Abs. 1 (mit den erforderlichen redaktionellen Folgeänderungen) anregen:

„1.9 die Erneuerung von Balkonen an einem Gebäude der Gebäudeklasse 1, 2 oder 3 oder der Ersatz von Balkonen an einem solchen Gebäude durch vor der Außenwand aufgeständerte Balkone, wenn die neue Balkonkonstruktion

- a) des einzelnen Balkons keine Vergrößerung der bisherigen Abmessungen der Brutto-Grundfläche des bisherigen Balkons darstellt und
- b) an der Stelle des Gebäudes, an der die bisherige Balkonkonstruktion angeschlossen war, befestigt wird“.

Ob eine solche Regelung getroffen werden soll, wäre aus unserer Sicht allein rechtspolitisch zu entscheiden. Wir geben allerdings zu bedenken, dass in der vom Fachministerium (hilfsweise) vorgeschlagenen Regelung lediglich Vorgaben für die Größe und Konstruktion des neuen Balkons vorgesehen sind, nicht aber - anders als in den beiden o. g. Regelungen anderer Länder - die Mitwirkung von Personen, die zum Nachweis der Standsicherheit berechtigt sind. Wenn man eine solche Voraussetzung auch hier regeln wollte, würde es sich aus systematischen Gründen anbieten, die Regelung insgesamt unmittelbar in § 60 und nicht im Anhang zu § 60 Abs. 1 zu regeln, zumal es sich dann - ähnlich wie bei einer Abbruchanzeige nach § 60 Abs. 3 - nicht um eine schlichte Verfahrensfreistellung einer bestimmten Baumaßnahme handeln würde, sondern - wie in Nordrhein-Westfalen und Hessen - die Verfahrensfreistellung die Mitwirkung einer zum Nach-

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Vorläufiges Beratungsergebnis des federführenden Ausschusses sowie noch offene Punkte

weis der Standsicherheit berechtigten Person voraussetzen würde. Denkbar wäre dann z. B., in § 60 folgenden neuen Absatz 2 a einzufügen:

„(2 a) Verfahrensfrei ist ferner die Erneuerung von Balkonen an einem Gebäude der Gebäudeklasse 1, 2 oder 3 oder der Ersatz von Balkonen an einem solchen Gebäude durch vor der Außenwand aufgeständerte Balkone, wenn

1. die neue Balkonkonstruktion

- a) des einzelnen Balkons keine Vergrößerung der bisherigen Abmessungen der Brutto-Grundfläche des bisherigen Balkons darstellt und
- b) an der Stelle des Gebäudes, an der die bisherige Balkonkonstruktion angeschlossen war, befestigt wird und

2. eine Person im Sinne des § 65 Abs. 4 der Bauherrin oder dem Bauherrn die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit bestätigt hat“.

Das Fachministerium spricht sich gegen eine solche Regelung aus. Wäre die Bestätigung der statisch-konstruktiven Unbedenklichkeit nicht gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, sondern nur gegenüber der Bauherrin oder dem Bauherrn abzugeben (wie es auch in Nordrhein-Westfalen und Hessen geregelt ist), sei damit aus Sicht des Fachministeriums das Risiko einer erheblichen Rechtsunsicherheit verbunden, weil die Bestätigung verloren gehen könne, insbesondere bei einem Eigentümerwechsel. Zudem sei eine nur gegenüber der Bauherrin oder dem Bauherrn abzugebende Bestätigung der Standsicherheit in der NBauO gerade bei verfahrensfreien Baumaßnahmen systemfremd. So regele § 65 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 ausdrücklich, dass für verfahrensfreie Baumaßnahmen grundsätzlich (vorbehaltlich einer besonderen Regelung) keine bautechnischen Nachweise zu erstellen seien.

Wenn schon eine Bestätigung erstellt werden solle, sei es aus Sicht des Fachministeriums sachgerechter, diese auch - wie etwa bei der Abbruchanzeige nach § 60 Abs. 3 (und wie es in Hessen zusätzlich geregelt ist) - (auch) gegenüber der Bauaufsichtsbehörde abzugeben, um ihr eine präventive Prüfung zumindest zu ermöglichen. Dann sei damit aber ein zusätzlicher Verwaltungsaufwand und ein nicht unerheblicher Regelungsbedarf hinsichtlich des dann einzuhaltenden Verfahrens verbunden. So müssten ggf. z. B. § 3 a Abs. 1 und die Überschrift des § 60 angepasst und erwogen werden, wie die Bauaufsichtsbehörde im weiteren Verlauf mit der Bestätigung verfahren solle.

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Vorläufiges Beratungsergebnis des federführenden Ausschusses sowie noch offene Punkte

Da damit dann auch eine zusätzliche Verwaltungsleistung für die Kommunen verbunden sei, müsse zudem geprüft werden, ob die kommunalen Spitzenverbände für den Fall einer solchen Regelung nicht noch einmal nach Artikel 57 Abs. 6 der Niedersächsischen Verfassung angehört werden müssten.

Dieser Punkt ist in der 72. Sitzung des Ausschusses am 20.05.2025 noch nicht abschließend behandelt worden.

5. § 62 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Nr. 1 wird die Angabe „der Baunutzungsverordnung“ durch die Angabe „BauNVO“ ersetzt.

5. § 62 wird wie folgt geändert:

- a) *unverändert*

Anmerkung:

Da die Abkürzung „BauNVO“ in § 2 Abs. 7 Satz 6 (neu) - oben Nummer 2 Buchst. a des Entwurfs - eingeführt werden soll, kann der hiesige Änderungsbefehl unverändert bleiben.

- b) In Absatz 10 wird die Angabe „oder Absatz 1 a“ gestrichen.

- b) *unverändert*

5/1. In § 63 Abs. 1 Satz 2 werden die Worte „Produktion von Energie aus erneuerbaren Quellen im Sinne des Artikels 16 Abs. 1 Satz 4 und Abs. 6“ durch die Worte „Erzeugung erneuerbarer Energie im Sinne des Artikels 16 Abs. 1 Satz 1“ sowie die Angabe „(ABl. EU Nr. L 328 S. 82; 2020 Nr. L 311 S. 11)“ durch die Angabe „(Neufassung) (ABl. L 328 vom 21.12.2018, S. 82), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie (EU) 2024/1711 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Juni 2024 zur Änderung der Richtlinien (EU) 2018/2001 und (EU) 2019/944 in Bezug auf die Verbesserung des Elektrizitätsmarktdesigns in der Union (ABl. L, 2024/1711, 26.6.2024), - im Folgenden: Erneuerbare-Energien-Richtlinie -“ ersetzt.

6. Dem § 67 wird der folgende Absatz 4 angefügt:

„(4) ¹Betrifft 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 1 der Richtlinie (EU) 2023/2413 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Oktober 2023 zur Änderung der Richtlinie (EU) 2018/2001, der Verordnung (EU) 2018/1999 und der Richtlinie 98/70/EG im Hinblick auf die Förderung von Energie aus erneuerbaren Quellen und zur Aufhebung der Richtlinie (EU) 2015/652 des Rates (ABl. L, 2023/2413,

6. Dem § 67 wird der folgende Absatz 4 angefügt:

„(4) ¹Betrifft die Baumaßnahme den Bau, das Repowering **oder** den Betrieb von Anlagen zur **Erzeugung erneuerbarer Energie im Sinne des Artikels 16 Abs. 1 Satz 1 der Erneuerbare-Energien-Richtlinie** _____, so wird auf Antrag der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers das Baugenehmigungsverfahren **einheitlich** über die für das Baugenehmigungsverfahren **zuständige** Bauaufsichtsbehörde als Anlaufstelle im Sinne des Artikels 16 Abs. 3 der **Erneuerbare-Energien-Richtlinie** _____ abgewickelt.

31.10.2023), so wird auf Antrag der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers das Baugenehmigungsverfahren über die für das Baugenehmigungsverfahren zuständigen Bauaufsichtsbehörde als Anlaufstelle im Sinne des Artikels 16 Abs. 3 der Richtlinie (EU) 2023/2413 entsprechend den Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes über einheitliche Stellen abgewickelt. ²Die Anlaufstelle berät und unterstützt die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser auf ihr oder sein Ersuchen während des gesamten Baugenehmigungsverfahrens. ³Die Anlaufstelle führt die Entwurfsverfasserin und den Entwurfsverfasser in transparenter Weise durch das Baugenehmigungsverfahren, bis die Bauaufsichtsbehörde sowie die von ihr zu beteiligenden Behörden und Stellen am Ende des Baugenehmigungsverfahrens ihre Entscheidungen treffen, und stellt der Entwurfsverfasserin und dem Entwurfsverfasser alle erforderlichen Informationen zur Verfügung.“

²Die Anlaufstelle berät und unterstützt die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser auf ihr oder sein Ersuchen während des gesamten Baugenehmigungsverfahrens. ³Die Anlaufstelle führt die Entwurfsverfasserin **oder** den Entwurfsverfasser in transparenter Weise durch das Baugenehmigungsverfahren, bis die Bauaufsichtsbehörde sowie die von ihr zu beteiligenden Behörden und Stellen am Ende des Baugenehmigungsverfahrens ihre Entscheidungen treffen, und stellt **ihr oder ihm** alle erforderlichen Informationen zur Verfügung. ⁴_____ **Die** Anlaufstelle stellt _____ der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser _____ **insbesondere** eine Übersicht darüber, welche sonstigen Genehmigungs- oder Zulassungserfordernisse für die Baumaßnahme bestehen, _____ einen Zeitplan für die mit der Baumaßnahme verbundenen Verfahren **sowie ein** „Verfahrenshandbuch“ **im Sinne des Artikels 16 Abs. 4 Satz 1 der Erneuerbare-Energien-Richtlinie** elektronisch zur Verfügung. ⁵Die Anlaufstelle **wirkt darauf hin**, dass die in **§ 69 Abs. 6** festgelegten Fristen für das Baugenehmigungsverfahren und der darin eingeschlossenen Genehmigungen und Zulassungen eingehalten werden. ⁶**Bei der Stellung des Antrages nach Satz 1 sowie in dem über die Anlaufstelle abgewickelten Verfahren vertritt die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser die Bauherrin oder den Bauherrn; Absatz 1 gilt insoweit entsprechend.**“

7. § 69 wird wie folgt geändert:

- a) Nach Absatz 2 werden die folgenden Absätze 2 a und 2 b eingefügt:

„(2 a) ¹Die Bauaufsichtsbehörde bestätigt in den Fällen des Satzes 2 die Vollständigkeit des Bauantrags mit den beizufügenden Unterlagen und das Nichtvorliegen von erheblichen Mängeln

1. innerhalb von vier Wochen nach Eingang des Bauantrags, wenn bei der Vorprüfung nach Absatz 2 Satz 1 festgestellt wird, dass der Bauantrag und die Bauunterlagen vollständig sind und keine sonstigen erhebliche Mängel aufweisen, oder

7. § 69 wird wie folgt geändert:

- a) Nach Absatz 2 **wird der folgende Absatz 2 a** _____ eingefügt:

„(2 a) ¹_____ (jetzt teilweise in der neuen Nummer 7/1 des Entwurfs - § 70 a Abs. 1 Sätze 2 und 5 - neu -) **Betrifft die Baumaßnahme den Bau, das Repowering oder den Betrieb von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie im Sinne des Artikels 16 Abs. 1 Satz 1 der Erneuerbare-Energien-Richtlinie**, bestätigt die Bauaufsichtsbehörde die Vollständigkeit des Bauantrags

1. *unverändert*

*Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816*

*Vorläufiges Beratungsergebnis des federführenden Aus-
schusses sowie noch offene Punkte*

2. sobald die nach Absatz 2 Satz 2 festgestellten erheblichen Mängel beseitigt worden oder die nachgeforderten Unterlagen vorgelegt wurden.

²Mit dem Datum der Bestätigung der Vollständigkeit des Antrags durch die Bauaufsichtsbehörde beginnt die Frist

1. zur Entscheidung über den Bauantrag bei Baumaßnahmen, die den Bau, das Repowering oder den Betrieb von Anlagen zur Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen im Sinne des Artikels 16 Abs. 1 Satz 1 der Richtlinie (EU) 2023/2413 betreffen, oder

2. für die Genehmigungsfiktion in den Fällen des § 70 a Abs. 1 Satz 1.

³Die Fristen beginnen neu, wenn die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser während des Baugenehmigungsverfahrens geänderte Bauvorlagen an die Bauaufsichtsbehörde übermittelt oder wenn die nach Absatz 2 Satz 4 nachgeforderten Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen sind.

(2 b) ¹Im Fall des § 67 Abs. 4 stellt die Bauaufsichtsbehörde als Anlaufstelle nach Feststellung des Eingangs der vollständigen Antragsunterlagen der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser 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) elektronisch zur Verfügung. ²Die Anlaufstelle stellt sicher, dass die in Absatz 6 festgelegten Fristen für das Baugenehmigungsverfahren und der darin eingeschlossenen Genehmigungen und Zulassungen eingehalten werden.“

- b) Absatz 6 erhält folgende Fassung:

„(6) ¹Das Baugenehmigungsverfahren für eine Baumaßnahme nach Absatz 2 a Satz 2 Nr. 1 darf mit Fristbeginn nach Absatz 2 a Satz 2

2. sobald die **im Rahmen der Vorprüfung** festgestellten erheblichen Mängel **aufgrund einer Aufforderung** nach Absatz 2 Satz 2 beseitigt worden **sind** _____.

² _____

(jetzt in Buchstabe b des Entwurfs - Absatz 6 Satz 1 -)

(jetzt in der neuen Nummer 7/1 des Entwurfs - § 70 a Abs. 1 Sätze 3 und 5 neu -)

³ _____ *(jetzt teilweise in Buchstabe b des Entwurfs - Absatz 6 Satz 6 -)*

_____ *(jetzt in Nummer 6 des Entwurfs - § 67 Abs. 4 Sätze 4 und 5 -)*“.

- b) Absatz 6 erhält folgende Fassung:

„(6) ¹**Die zulässige Dauer des Baugenehmigungsverfahrens _____ beträgt in den Fällen des Absatzes 2 a ab dem Datum der Bestätigung der Vollständigkeit des Bauantrags durch die Bauaufsichtsbehörde** _____

*Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816*

*Vorläufiges Beratungsergebnis des federführenden Aus-
schusses sowie noch offene Punkte*

1. in ausgewiesenen Beschleunigungsge-
bieten für erneuerbare Energie im Sinne
des Artikels 2 Abs. 2 Nr. 9 a der Richtlinie
(EU) 2023/2413
 - a) für das Repowering von Anlagen
zur Erzeugung erneuerbarer Ener-
gie und für die Errichtung von Anla-
gen mit einer Nennleistung von we-
niger als 150 kW sowie für die Ener-
giespeicher am selben Standort
nicht länger als sechs Monate, im
Offshore-Bereich nicht länger als
ein Jahr, und
 - b) für Baumaßnahmen, die nicht unter
Buchstabe a fallen, nicht länger als
ein Jahr, im Offshore-Bereich nicht
länger als zwei Jahre,
2. außerhalb von ausgewiesenen Be-
schleunigungsgebieten für erneuerbare
Energie im Sinne des Artikels 2 Abs. 2
Nr. 9 a der Richtlinie (EU) 2023/2413
 - a) für das Repowering von Anlagen
zur Erzeugung erneuerbarer Ener-
gie und für die Errichtung von Anla-
gen mit einer Nennleistung von we-
niger als 150 kW sowie für die Ener-
giespeicher am selben Standort
nicht länger als ein Jahr, im Offs-
hore-Bereich nicht länger als zwei
Jahre, und
 - b) für Baumaßnahmen, die nicht unter
Buchstabe a fallen, nicht länger als
zwei Jahre, im Offshore-Bereich
nicht länger als drei Jahre,
3. für die Errichtung von Solarenergieanla-
gen und Energiespeichern am selben
Standort
 - a) mit einer Nennleistung von bis zu
100 kWp nicht länger als einen Mo-
nat und
 - b) mit einer Nennleistung von mehr als
100 kWp nicht länger als drei Mo-
nate

1. in ausgewiesenen Beschleunigungsge-
bieten für erneuerbare Energie im Sinne
des Artikels 2 Abs. 2 Nr. 9 a der **Erneu-
erbare-Energien-Richtlinie** _____
 - a) *unverändert*
 - b) *unverändert*
2. außerhalb von ausgewiesenen Be-
schleunigungsgebieten für erneuerbare
Energie im Sinne des Artikels 2 Abs. 2
Nr. 9 a der der **Erneuerbare-Energien-
Richtlinie** _____
 - a) *unverändert*
 - b) *unverändert*
3. *unverändert*

dauern. ²Die Fristen nach Satz 1 können in durch außergewöhnliche Umstände hinreichend begründeten Fällen in den Fällen des Satzes 1 Nrn. 1 und 2 um bis zu sechs Monate, für Anlagen mit einer Nennleistung von weniger als 150 kW, ausgenommen in ausgewiesenen Beschleunigungsgebieten im Offshore-Bereich, jedoch nur um bis zu drei Monate, verlängert werden. ³Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser ist über die Schwierigkeit des Einzelfalls zu informieren. ⁴Weitere Fristverlängerungen aufgrund von gerichtlichen Verfahren und anderen Rechtsbehelfsverfahren bleiben hiervon unberührt und können die Dauer des Verfahrens verlängern.“

_____. ²Die Fristen nach Satz 1 **Nrn. 1 und 2** können in durch außergewöhnliche Umstände hinreichend begründeten Fällen _____ verlängert werden; **die Verlängerung ist für die Fristen nach Satz 1 Nr. 1 Buchst. a im Offshore-Bereich sowie für die Fristen nach Satz 1 Nr. 1 Buchst. b und Nr. 2 Buchst. b jeweils auf sechs Monate, in den übrigen Fällen auf drei Monate begrenzt.** ³Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser ist über die **außergewöhnlichen Umstände, die die Fristverlängerung rechtfertigen**, zu unterrichten. ⁴Weitere Fristverlängerungen aufgrund von gerichtlichen Verfahren und anderen Rechtsbehelfsverfahren bleiben hiervon unberührt und können die Dauer des Verfahrens verlängern. ⁵**Eine Nachforderung weiterer Unterlagen nach Absatz 2 Satz 4 lässt die Fristen unberührt.** ⁶Die Fristen beginnen neu, wenn die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser während des Baugenehmigungsverfahrens **ohne Veranlassung durch die Bauaufsichtsbehörde dieser wesentlich** geänderte Bauvorlagen _____ übermittelt _____.“

7/1. § 70 a Abs. 1 wird wie folgt geändert:

- a) Die bisherigen Sätze 2 und 3 werden Sätze 6 und 7.
- b) Es werden die folgenden neuen Sätze 2 und 3 eingefügt:

„²In den Fällen des Satzes 1 Nrn. 1 und 2 gilt § 69 Abs. 2 a entsprechend. ³Mit dem Datum der Bestätigung der Vollständigkeit des Bauantrags durch die Bauaufsichtsbehörde gelten die Unterlagen als vollständig im Sinne des § 42 a Abs. 2 Satz 2 VwVfG.“

- c) In Satz 4 werden die Worte „von Mängeln“ durch die Worte „erheblicher Mängel“ ersetzt.
- d) Die bisherigen Sätze 5 und 6 werden Sätze 8 und 9.
- e) Es wird der folgende neue Satz 5 eingefügt:

„⁵Wenn die Bauaufsichtsbehörde die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser nach § 69 Abs. 2 Satz 2 zur Behebung erheblicher Mängel aufgefordert hat, gelten

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Vorläufiges Beratungsergebnis des federführenden Ausschusses sowie noch offene Punkte

§ 69 Abs. 2 a Nr. 2 und Satz 3 entsprechend.“

f) Im neuen Satz 7 wird die Angabe „Satzes 2“ durch die Angabe „Satzes 6“ ersetzt.

8. In § 83 Abs. 5 Satz 2 werden die Worte „Teile C und D der“ gestrichen.

8. *unverändert*

9. In § 85 a Abs. 2 Nr. 4 wird die Angabe „nach § 62 Abs. 10“ gestrichen

9. *unverändert*

10. Dem § 86 wird der folgende Absatz 9 angefügt:

10. Dem § 86 wird der folgende Absatz 9 angefügt:

„(9) ¹Notwendige Einstellplätze, die bis zum 30. Juni 2024 nach § 47 Abs. 1 Sätze 1 und 2 zur Verfügung stehen mussten und gestanden haben, aber am [einsetzen: Tag vor Inkrafttreten dieses Gesetzes] nicht mehr zur Verfügung standen, müssen ab dem [einsetzen: Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes] wieder zur Verfügung stehen, wenn sie nach dem [einsetzen: Tag vor der Einbringung des Gesetzentwurfes in den Landtag] beseitigt oder einer anderen Nutzungseinheit zugeordnet wurden. ²Dies gilt entsprechend für die dazugehörigen Baulasten.“

„(9) ¹Notwendige Einstellplätze, die bis zum 30. Juni 2024 nach § 47 Abs. 1 Sätze 1 und 2 zur Verfügung stehen mussten und gestanden haben, aber am [einsetzen: Tag vor Inkrafttreten dieses Gesetzes] nicht mehr zur Verfügung standen, müssen ab dem [einsetzen: Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes] wieder zur Verfügung stehen, wenn sie nach dem **18. März 2025** beseitigt oder einer anderen Nutzungseinheit zugeordnet wurden. ²Dies gilt entsprechend für die dazugehörigen Baulasten.“

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

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

a) Nach der Übersicht werden vor Nummer 1 die folgenden Anmerkungen eingefügt:

a) **wird gestrichen**

„Anmerkungen:

Die nachfolgend genannten baulichen Anlagen und Teile baulicher Anlagen sind verfahrensfrei und dürfen in dem dort festgelegten Umfang ohne Baugenehmigung errichtet, in bauliche Anlagen eingefügt und geändert werden. Verfahrensfreie Baumaßnahmen müssen die Anforderungen des öffentlichen Baurechts ebenso wie genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen erfüllen. Zulassungsentscheidungen, die nach diesem Gesetz oder nach anderen Vorschriften des öffentlichen Baurechts erforderlich sind, wie insbesondere Genehmigungen, Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen, sind einzuholen. Eingriffsbefugnisse der Bauaufsichtsbehörden bleiben bei Verstößen gegen diese Vorschriften unberührt.“

b) Nummer 1 wird wie folgt geändert:

b) Nummer 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 1.1 werden die Angabe „40 m³“ durch die Angabe „75 m³“ und die

aa) *unverändert*

Vorlage 12 vom 27.05.2025 zu Drs. 19/6816

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Vorläufiges Beratungsergebnis des federführenden Aus-
schusses sowie noch offene Punkte

Angabe „20 m³“ durch die Angabe
„40 m³“ ersetzt.

- bb) In Nummer 1.2 werden im einleitenden Satzteil vor dem Wort „Garagen“ die Worte „bis zu zwei“ gestrichen und die Worte „mit jeweils nicht mehr als 30 m² Grundfläche auf einem Baugrundstück“ durch die Worte „mit insgesamt nicht mehr als 60 m² Grundfläche je Baugrundstück und mit einer Höhe bis zu 3 m über der Geländeoberfläche“ ersetzt.

- cc) In Nummer 1.6 werden die Worte „mit nicht mehr als 20 m² Grundfläche,“ gestrichen.

- dd) Nummer 1.8 erhält folgende Fassung:

„1.8 Terrassenüberdachungen mit nicht mehr als 40 m² Grundfläche und Wintergärten mit nicht mehr als 30 m² Brutto-Grundfläche und 5 m Höhe, wenn sie jeweils einen Abstand von mindestens 3 m zur Grenze des Nachbargrundstücks einhalten, sowie Balkonverglasungen und Balkonüberdachungen mit nicht mehr als 30 m² Grundfläche,“.

- c) Nummer 2 wird wie folgt geändert:

- aa) Nach Nummer 2.3 wird die folgende Nummer 2.4 eingefügt:

„2.4 Solarenergieanlagen im Geltungsbereich einer städtebaulichen Satzung, wenn die Satzung Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe dieser baulichen Anlagen enthält,“.

- bb) In Nummer 1.2 werden _____ die Worte „bis zu zwei“ gestrichen und die Worte „_____ jeweils nicht mehr als 30 m² Grundfläche auf einem Baugrundstück“ durch die Worte „_____ insgesamt nicht mehr als 60 m² Grundfläche je Baugrundstück und _____ einer Höhe bis zu 3 m _____“ ersetzt.

- cc) *unverändert*

- dd) *unverändert*

- c) Nummer 2 wird wie folgt geändert:

- aa) _____ Nummer 2.3 **erhält** folgende **Fassung**:

„2.3 Solarenergieanlagen

- a) im Geltungsbereich einer städtebaulichen Satzung, wenn die Satzung Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe dieser baulichen Anlagen enthält,

- b) in anderen Fällen

- aa) freistehend mit nicht mehr als 3 m Höhe und mit nicht mehr als 9 m Gesamtlänge, außer im Außenbereich,

- bb) in, an oder auf Dach- oder Außenwandflächen von Gebäuden,

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Vorläufiges Beratungsergebnis des federführenden Aus-
schusses sowie noch offene Punkte

die keine Hochhäuser
sind,

sowie die mit der Errichtung sol-
cher Solarenergieanlagen ver-
bundene Änderung der äußeren
Gestalt und die mit der Nutzung
solcher Solarenergieanlagen ver-
bundene Änderung der Nutzung
bestehender baulicher Anlagen,
in, auf oder an denen die Solar-
energieanlagen angebracht wer-
den,“.

bb) Die bisherigen Nummern 2.4 bis 2.8 wer-
den Nummern 2.5 bis 2.9.

bb) **wird gestrichen**

cc) Die neue Nummer 2.6 erhält folgende
Fassung:

cc) _____ Nummer 2.5 erhält folgende
Fassung:

„2.6 Windenergieanlagen

„2.5 Windenergieanlagen

a) auf baulichen Anlagen bis 3 m
Gesamthöhe der Windener-
gieanlage gemessen ab dem
Schnittpunkt der Windenergie-
anlage mit der Außenfläche
der baulichen Anlage und

im Übrigen unverändert

b) freistehend

aa) in Gewerbe- und Indust-
riegebieten, wenn die
Baugebiete durch Be-
bauungsplan im Sinne
des § 30 Abs. 1 oder
2 BauGB festgesetzt
sind, und im Außenbe-
reich bis zu 15 m Ge-
samthöhe der Windener-
gieanlage gemessen ab
der Geländeoberfläche
sowie

bb) im Übrigen bis zu 10 m
Gesamthöhe und nicht
mehr als 3 m Rotor-
durchmesser der Wind-
energieanlage gemes-
sen ab der Geländeober-
fläche,

außer in reinen und allgemeinen
Wohngebieten sowie an oder in der

*Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816*

*Vorläufiges Beratungsergebnis des federführenden Aus-
schusses sowie noch offene Punkte*

Nähe von Kultur- und Naturdenk-
malen,“.

- d) In Nummer 9.3 werden die Worte „Schaukeln und Klettergerüste, ausgenommen Gebäude, Tribünen, Flutlichtanlagen und Ballfangzäune“ durch die Worte „Schaukeln, Klettergerüste, Flutlichtanlagen mit nicht mehr als 10 m Höhe und Ballfangzäune, ausgenommen Gebäude und Tribünen“ ersetzt.

- e) Nummer 13 wird wie folgt geändert:

- aa) Nummer 13.5 erhält folgende Fassung:

„13.5 Dacheindeckungen ohne Änderun-
gen der bisherigen äußeren Abmes-
sungen,“.

- bb) In Nummer 13.6 werden nach dem Wort „Energieeinsparung“ die Worte „sowie der Energieerzeugung in oder auf Dächern“ eingefügt und am Ende der Punkt durch ein Komma ersetzt.

- cc) Es werden die folgenden Nummern 13.7 und 13.8 angefügt:

„13.7 Dachgauben und vergleichbare
Dachaufbauten,

13.8 Dacheinschnitte.“

- f) Nummer 14 wird wie folgt geändert:

- aa) Die Nummern 14.2 und 14.3 erhalten fol-
gende Fassung:

„14.2 Zapfsäulen sowie Tankautomaten
genehmigter Tankstellen und Erd-
gasbetankungsgeräte,

14.3 Ladestationen, Ladesäulen und La-
degräte für Elektrofahrzeuge ein-
schließlich der technischen Neben-
anlagen und die damit verbundene
Änderung der Nutzung,“.

- bb) Am Ende der Nummer 14.13 wird der
Punkt durch ein Komma ersetzt.

- d) *unverändert*

- e) Nummer 13 wird wie folgt geändert:

- aa) Nummer 13.5 erhält folgende Fassung:

„13.5 **Austausch von** Dacheindeckun-
gen ohne Änderungen der bisheri-
gen äußeren Abmessungen,“.

- bb) In Nummer 13.6 werden **die Worte**
„**Wärmeschutzes oder der Energieein-
sparung**“ durch die Worte „**Wärme-
schutzes, der Energieeinsparung oder**
**der Energieerzeugung in oder auf Dä-
chern**“ ersetzt und am Ende der Punkt
durch ein Komma ersetzt.

- cc) *unverändert*

- f) *unverändert*

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Vorläufiges Beratungsergebnis des federführenden Ausschusses sowie noch offene Punkte

cc) Es wird die folgende Nummer 14.14 angefügt:

„14.14 nicht betretbare Verkaufsstände zur Selbstbedienung, wenn der Brutto-Rauminhalt nicht mehr als 10 m³ beträgt.“

Artikel 2

Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes

In § 48 Abs. 3 des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 322), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 52), wird die Angabe „§ 19 Abs. 1 Sätze 2 bis 4“ durch die Angabe „§ 19 Abs. 3“ ersetzt.

Artikel 2

Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes

unverändert

Anmerkung:

Der Ausschuss hat uns in seiner Sitzung am 25.04.2025 gebeten, zu Nummer 10 des Antrages der Fraktion der CDU in Drs. 19/6806 Stellung zu nehmen und ggf. einen entsprechenden Formulierungsvorschlag zu unterbreiten.

Wir haben dazu in Vorlage 11 (S. 42 ff.) Stellung genommen und dem Grunde nach folgenden, mangels Kenntnis der genauen Regelungsabsicht aber unvollständigen Formulierungsvorschlag unterbreitet:

Artikel 2/1

Änderung der Bautechnischen Prüfungsverordnung

Nachrichtlich (Auszug aus der geltenden Fassung der Bautechnischen Prüfungsverordnung - BauPrüfVO):

„§ 1

Bautechnische Prüfungen

(1) ¹Die Bauaufsichtsbehörde kann für statisch-konstruktiv schwierige Baumaßnahmen

1. die Prüfung der Standsicherheit,
2. ...

einem Prüfenieur für Baustatik (Prüfenieur) übertragen. ²Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann anordnen, dass bautechnische Prüfungen nach Satz 1 für bestimmte bauliche Anlagen nur von bestimmten Prüfenieuren ausgeführt werden dürfen.

...

Dem § 1 Abs. 1 der Bautechnischen Prüfungsverordnung vom 24. Juli 1987 (Nds. GVBl. S. 129), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 23. November 2021 (Nds. GVBl. S. 758), wird folgender Satz 3 angefügt:

„³Die Bauherrin oder der Bauherr kann der Bauaufsichtsbehörde vorschlagen, den Prüfauftrag einem bestimmten Prüfenieur zu erteilen; die Bauaufsichtsbehörde [soll/muss] dem Vorschlag entsprechen, wenn gewährleistet ist, dass ...“

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Vorläufiges Beratungsergebnis des federführenden Aus-
schusses sowie noch offene Punkte

§ 7 Prüfaufträge

(1) ¹Der Prüfsingenieur darf Prüfaufträge nur aus den Fachrichtungen übernehmen, für die er anerkannt ist. ²Erfordert die Erfüllung eines Prüfauftrages auch bautechnische Prüfungen aus anderen Fachrichtungen, so darf er diese Prüfungen nicht vornehmen, wenn sie Kenntnisse voraussetzen, die über die allgemeinen Grundkenntnisse eines jeden Prüfsingenieurs hinausgehen; in diesem Fall hat der Prüfsingenieur den Auftrag zurückzugeben oder die Bauaufsichtsbehörde zu veranlassen, Prüfsingenieure anderer Fachrichtungen hinzuzuziehen. ³Prüfsingenieure dürfen Prüfaufträge nur annehmen, wenn sie unter Berücksichtigung des Umfangs ihrer Prüftätigkeit und der Zeit, die sie benötigen, um auf der Baustelle anwesend zu sein, die Ordnungsmäßigkeit der Bauüberwachung nach § 76 NBauO sicherstellen können.

(2) Der Prüfsingenieur darf einen Prüfauftrag nicht übernehmen, wenn er oder einer seiner Mitarbeiter den Entwurf oder die Berechnung aufgestellt oder dabei mitgewirkt hat oder aus einem sonstigen Grunde befangen ist.

...

§ 8 Aufsicht, Prüfverzeichnis

(1) Der Prüfsingenieur untersteht der Fachaufsicht der obersten Bauaufsichtsbehörde.

...“

Dieser Punkt ist in der 72. Sitzung des Ausschusses am 20.05.2025 zunächst offengeblieben.

Uns hat dazu im Nachgang zu der Sitzung ein Vorschlag seitens der Fraktion der CDU erreicht, der dem Grunde nach vorsieht, zu regeln, dass die Bauherrin oder der Bauherr der Bauaufsichtsbehörde zwei Prüfsingenieure vorschlagen darf und die Bauaufsichtsbehörde einem von beiden den Prüfauftrag erteilen muss, es sei denn, beide vorgeschlagenen Prüfsingenieure lehnen die Annahme des Prüfauftrags ab. Eine solche Regelung wird vom Fachministerium aus fachlichen und rechtlichen Gründen weiterhin abgelehnt, und auch wir würden eine solche Regelung aus rechtlichen Gründen nach wie vor problematisch halten. Wir weisen dazu noch einmal darauf hin, dass die Prüfung der Standsicherheit eine hoheitliche Aufgabe der Bauaufsichtsbehörde ist, bei deren Erfüllung sie sich eines Prüfsingenieurs bedienen kann, aber nicht

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 19/6816

Vorläufiges Beratungsergebnis des federführenden Aus-
schusses sowie noch offene Punkte

muss. Die Bauaufsichtsbehörde muss sich also zunächst entscheiden, ob sie selbst prüfen oder einen Prüfauftrag erteilen will. Ein Vorschlagsrecht der Bauherrin oder des Bauherrn könnte also erst greifen, wenn die Bauaufsichtsbehörde sich entschieden hat, einen Prüfauftrag zu erteilen, was sie der Bauherrin oder dem Bauherrn also sinnvollerweise wohl zunächst mitteilen müsste. Im bestehenden Regelungssystem ist es aber auch Aufgabe der Bauaufsichtsbehörde, zu entscheiden, welchem Prüfingenieur sie den Prüfauftrag erteilt. Dabei hat sie, weil sie ja dem Grunde nach selbst zur Wahrnehmung der Aufgabe verpflichtet ist, auch zu prüfen, welcher Prüfingenieur fachlich geeignet ist, im jeweiligen Einzelfall die Prüfung vorzunehmen. Könnte sie durch ein verbindliches Vorschlagsrecht der Bauherrin oder des Bauherrn verpflichtet werden, den Prüfauftrag einem Prüfingenieur zu erteilen, der aus ihrer Sicht fachlich ungeeignet ist, wäre dies nach unserer Einschätzung mit der Verantwortung der Bauaufsichtsbehörde für die fachlich unbedenkliche Durchführung der Prüfung nicht zu vereinbaren. Vielmehr müsste den Bauaufsichtsbehörden u. E. aus Rechtsgründen die Möglichkeit eingeräumt werden, die von der Bauherrin oder dem Bauherrn vorgeschlagenen Prüfingenieure abzulehnen, wenn sie sie im jeweiligen Einzelfall für fachlich ungeeignet halten. Alternativ bestünde sonst nur die Möglichkeit (und wohl auch die Pflicht), einem im Einzelfall fachlich ungeeigneten Prüfingenieur im Wege der Fachaufsicht nach § 8 Abs. 1 BauPrüfVO die Durchführung der Prüfung zu untersagen. Wenn die Bauaufsichtsbehörde aber die Möglichkeit hätte, vorgeschlagene Prüfingenieure auch aus fachlichen Gründen abzulehnen, bestünde offensichtlich das Risiko eines Konflikts mit der Bauherrin oder dem Bauherrn. Für diesen Fall wäre zu klären, wie ein solcher Konflikt gelöst werden soll. Alles in allem raten wir danach weiterhin aus rechtlichen Gründen davon ab, innerhalb des bestehenden Regulationssystems der BauPrüfVO ein verbindliches Vorschlagsrecht der Bauherrin oder des Bauherrn der in Aussicht genommenen Art einzuführen.

Ein hinreichend konkreter Regelungsvorschlag für den Fall, dass gleichwohl dem Grunde nach an der Regulationsabsicht festgehalten werden soll, hat uns im Übrigen auch hierzu bislang nicht erreicht.

Artikel 3
Inkrafttreten

Artikel 3
Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung
in Kraft.

unverändert