

**Gesetzentwurf**

Hannover, den 03.09.2019

Fraktion der FDP

Der Landtag wolle das folgende Gesetz beschließen:

**Gesetz  
zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung**

## Artikel 1

## Änderung der Niedersächsischen Bauordnung

Die Niedersächsische Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88), wird wie folgt geändert:

## 1. § 5 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

„(2) <sup>1</sup>Der Abstand beträgt 0,4 H, mindestens jedoch 3 m. <sup>2</sup>In Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Gebieten, die nach ihrer Bebauung diesen Baugebieten entsprechen, beträgt der Abstand 0,2 H, jedoch mindestens 3 m. <sup>3</sup>Satz 2 gilt nicht für den Abstand von Grenzen solcher Nachbargrundstücke, die ganz oder überwiegend außerhalb der genannten Gebiete liegen.“

## 2. § 38 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 wird in Satz 1 der Wert „12,25 m“ durch den Wert „13,00 m“ ersetzt.

b) In Absatz 2 erhält Satz 2 folgende Fassung:

„<sup>2</sup>Satz 1 gilt nicht bei Nutzungsänderungen oberster Geschosse oder Aufstockungen zu Wohnzwecken in Gebäuden, die am 31. Dezember 1992 errichtet oder genehmigt waren.“

## 3. § 47 Abs. 3 wird wie folgt geändert:

In Satz 1 werden die Worte „ausgenommen für Wohnungen“ gestrichen.

## 4. § 49 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) Satz 1 erhält folgende Fassung:

„<sup>1</sup>Wird ein Gebäude mit mehr als vier Wohnungen neu errichtet, so müssen alle Wohnungen barrierefrei sein, soweit sich aus den Sätzen 2 bis 4 nichts anderes ergibt, und den Anforderungen nach den Sätzen 5 bis 8 genügen.“

b) Satz 7 erhält folgende Fassung:

„<sup>7</sup>In jeder achten Wohnung eines neu errichteten Gebäudes müssen die Wohn- und Schlafräume, ein Toilettenraum, ein Raum mit einer Badewanne oder Dusche, die Küche oder Kochnische und, wenn der Wohnung ein Freisitz zugeordnet ist, der Freisitz zusätzlich rollstuhlgerecht sein; die Sätze 2 bis 4 finden auf solche Wohnungen keine Anwendung.“

5. Nach § 64 wird der folgende § 64 a eingefügt:

„§ 64 a

Typengenehmigung, referenzielle Baugenehmigung

(1) <sup>1</sup>Für bauliche Anlagen, die in derselben Ausführung an mehreren Stellen errichtet werden sollen, kann die Bauaufsichtsbehörde auf Antrag eine allgemeine Genehmigung (Typengenehmigung) erteilen, wenn die baulichen Anlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen, ihre Brauchbarkeit für den jeweiligen Verwendungszweck nachgewiesen ist und ein öffentliches Interesse vorliegt. <sup>2</sup>Eine Typengenehmigung kann auch erteilt werden für bauliche Anlagen, die in unterschiedlicher Ausführung, aber nach einem bestimmten System und aus bestimmten Bauteilen an mehreren Stellen errichtet werden sollen; in der Typengenehmigung ist die zulässige Veränderbarkeit festzulegen. <sup>3</sup>Für Fliegende Bauten wird eine Typengenehmigung nicht erteilt.

(2) <sup>1</sup>Die Typengenehmigung darf nur für eine bestimmte Frist erteilt werden, die fünf Jahre nicht überschreiten soll. <sup>2</sup>Sie kann auf Antrag jeweils bis zu fünf Jahren verlängert werden. Weitere Nebenbestimmungen können festgelegt werden.

(3) Typengenehmigungen anderer Länder im Geltungsbereich des Grundgesetzes gelten auch in Niedersachsen.

(4) <sup>1</sup>Eine Typengenehmigung entbindet nicht von der Verpflichtung, eine Baugenehmigung oder eine Zustimmung einzuholen. <sup>2</sup>Die in der Typengenehmigung entschiedenen Fragen brauchen dabei von der Bauaufsichtsbehörde nicht geprüft zu werden. <sup>3</sup>Soweit es aufgrund örtlicher Verhältnisse im Einzelfall erforderlich ist, kann die Bauaufsichtsbehörde weitere Auflagen machen oder genehmigte Typen ausschließen.

(5) Bauvorhaben im Geltungsbereich desselben Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 oder § 30 Abs. 2 des Baugesetzbuchs gelten als genehmigt (referenzielle Baugenehmigung) wenn

1. im Rahmen eines seriellen Bauvorhabens für ein Gebäude (Referenzgebäude) das vereinfachte Genehmigungserfahren nach § 63 durchgeführt wurde,
2. der Bauaufsichtsbehörde die weiteren, anhand des Referenzgebäudes zu errichtenden Gebäude (Bezugsgebäude) angezeigt wurden und
3. für das Referenzgebäude und die Bezugsgebäude gemäß § 65 bautechnische Nachweise sowie gemäß § 70 die Bauvorlagen spätestens mit Anzeige des Baubeginns bei der Bauaufsichtsbehörde zusammen mit den in Bezug genommenen bautechnischen Nachweisen die dafür erforderlichen Bescheinigungen einer oder eines staatlich anerkannten Sachverständigen vorgelegt werden.

(6) Die referenzielle Baugenehmigung gilt für das Referenzgebäude und die Bezugsgebäude, soweit diese die Voraussetzungen nach Absatz 5 erfüllen.

(7) §§ 53, 63 und §§ 66 bis 71 gelten entsprechend.“

6. § 66 Abs. 1 Satz 1 erhält folgende Fassung:

<sup>1</sup>Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn diese unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen nach § 3 Abs. 1 vereinbar sind, insbesondere zur Schaffung von Wohnraum in Ballungsräumen soll die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen zulassen.

Artikel 2

Inkrafttreten

Das Gesetz tritt am Tag der Verkündung des Gesetzentwurfes in Kraft.

## Begründung

**A. Allgemeiner Teil:**

## Ziel des Gesetzentwurfs

Die mit dem Gesetzentwurf beabsichtigte Änderung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) soll den Wohnungsbau in Niedersachsen stärken und somit der Wohnungsnot entgegenwirken. Ziel ist durch eine Angleichung der niedersächsischen Regelungen an die Musterbauordnung, eine leichtere Transparenz der Regelungen und eine damit einhergehende Vereinfachung der Rechtslage. Zudem sollen Aufstockungen bestehender Häuser ebenso erleichtert werden, wie die Lückenbebauung. So kann auch ohne die Ausweisung von Neubaugebieten zusätzlicher Wohnraum in bereits erschlossenen Gebieten geschaffen werden. Dieses führt ebenso wie die weiteren Maßnahmen zu einer Reduzierung der Baukosten. Mit der Typengenehmigung wird insbesondere der Bau von Mehrfamilienhäusern in der Genehmigungsphase beschleunigt und kostengünstiger.

**B. Besonderer Teil:**

## Zu Artikel 1:

## Zu Nummer 1 (§ 5):

Durch die Verringerung der Abstandsregelung wird es ermöglicht die Lückenbebauung effektiver zu gestalten.

## Zu Nummer 2 (§ 38):

Durch die Angleichung an die Musterbauordnung gibt es keine niedersächsische Sonderregelung für die Errichtung von Aufzugsanlagen. Bisher steht die Pflicht zur Errichtung einer Aufzugsanlage der Aufstockung von bestehenden Gebäuden oftmals im Wege. Durch die Ergänzung von Aufstockungen zu Dachausbauten und die Anpassung der Aufzugspflicht an die Vorgaben der MBO, werden Aufstockungen erleichtert und vergünstigt.

## Zu Nummer 3 (§ 47):

Künftig soll es möglich sein, unter dem Vorliegen von bisher schon definierten Kriterien, auf den Nachweis aller Einstellplätze verzichten zu können - auch für Wohnbebauung.

## Zu Nummer 4 (§ 49):

Klarstellung, dass die Regelungen zur Herstellung barrierefreier und rollstuhlgerechter Wohnungen sich auf Neubauten beziehen - nicht auf bauliche Änderungen wie Aufstockungen, Anbauten und Nutzungsänderungen oberster Geschosse.

## Zu Nummer 5 (§ 64 a):

Durch die Typengenehmigungen und die Referentielle Baugenehmigung wird es künftig möglich sein, einmal eine Genehmigung für einen Bautyp zu erhalten. Dieses wird insbesondere im Mietwohnungsbau zu einer Beschleunigung der Verfahren führen.

## Zu Nummer 6 (§ 66):

Die Bauaufsichtsbehörden sollen deutlicher die Möglichkeit erhalten, von den Vorschriften der NBauO Abweichungen zur Schaffung von Wohnraum in Ballungsräumen zuzulassen.

## Zu Artikel 2:

Artikel 2 regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.

**C. Alternativen**

Keine Alternative. Für dringend benötigten zusätzlichen Wohnraum bedarf es einer Änderung der NBauO, die darauf abzielt schnelleres und günstigeres Bauen zu ermöglichen. Andere Instrumente, wie beispielsweise die Mietpreisbremse, haben sich als wirkungslos erwiesen.

**D. Haushaltmäßige Auswirkungen**

Keine.

**E. Auswirkungen auf die Umwelt, die Verwirklichung der Gleichstellung von Männern und Frauen, auf schwerbehinderte Menschen und auf Familien**

Die zusätzlichen Möglichkeiten für Aufstockungen von bestehenden Gebäuden führen ohne zusätzliche Versiegelung von Flächen zu mehr Wohnraum. Insoweit eine für die Umwelt positive Maßnahme.

Der Gesetzentwurf hat keine Auswirkungen auf die Gleichstellung von Männern und Frauen. Auswirkungen können sich für schwerbehinderte Menschen dadurch ergeben, dass bei Aufstockungen nicht zwingend barrierefreie Wohnungen geschaffen werden müssen. Allerdings ist davon auszugehen, dass diese Wohnungen ohne Gesetzesänderungen auch nicht entstehen würden. Daher überwiegt die positive Auswirkung, beispielsweise auf Familien, dass zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.

Christian Grascha  
Parlamentarischer Geschäftsführer