

08.06.2021

Änderungsantrag

der Fraktion der CDU und
der Fraktion der FDP

zu dem „**Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018**“

Gesetzentwurf der Landesregierung
Drucksache 17/12033

Die Fraktion der CDU und die Fraktion der FDP beantragen, Artikel 1 des Gesetzentwurfes der Landesregierung „Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018“ (LT-Drucksache 17/12033) wie folgt zu ändern:

1. Änderungsbefehl Nummer 3 wird wie folgt geändert:
 - a) Nach Änderungsbefehl Buchstabe a wird folgender Änderungsbefehl Buchstabe b eingefügt:

„b) In Absatz 2 Satz 1 und 2 wird jeweils die Angabe „Satz 1“ gestrichen.“
 - b) Der bisherige Änderungsbefehl Buchstabe b wird Änderungsbefehl Buchstabe c.
2. Dem Änderungsbefehl Nummer 5 wird folgender Änderungsbefehl Buchstabe g angefügt:

„g) Folgender Absatz 14 wird angefügt:

„(14) Eine Abweichung von den Abstandsflächen kann nach § 69 zugelassen werden, wenn deren Schutzziele gewahrt bleiben. Eine atypische Grundstückssituation ist nicht erforderlich.““
3. Änderungsbefehl Nummer 6 wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 1 wird nach Satz 1 folgender Satz 2 eingefügt:

„Die Genehmigung ist bei der Bauaufsichtsbehörde zu beantragen.“

Datum des Originals: 08.06.2021/Ausgegeben: 09.06.2021

- b) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:
- „§ 70 Absatz 2 Satz 1 und 4 gelten entsprechend.“
4. In Änderungsbefehl Nummer 7 Buchstabe a wird Absatz 2 Satz 1 wie folgt geändert:
- a) Nach dem Wort „Parkplatzes“ werden die Wörter „, welcher einem Nicht-Wohngebäude dient,“ eingefügt.
- b) Die Angabe „25“ wird durch die Angabe „35“ ersetzt.
5. Änderungsbefehl Nummer 13 wird wie folgt geändert:
- a) Vor dem Änderungsbefehl Buchstabe a wird folgender Änderungsbefehl Buchstabe a eingefügt:
- „a) In Satz 1 werden nach dem Wort „Gebäude“ die Wörter „, mit Ausnahme von Ein- und Zweifamilienhäusern,“ eingefügt.“
- b) Die bisherigen Änderungsbefehle Buchstabe a bis c werden die Änderungsbefehle Buchstabe b bis d.
6. Änderungsbefehl Nummer 26 wird wie folgt geändert:
- a) Der Änderungsbefehl Buchstabe b wird wie folgt geändert:
- aa) Der Änderungsbefehl Doppelbuchstabe bb Dreifachbuchstabe bbb wird wie folgt gefasst:
- „bbb) Buchstabe i wird wie folgt gefasst:
- „i) Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten im Geltungsbereich einer städtebaulichen Satzung oder einer Satzung nach § 89, die Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe der Anlage enthält, wenn sie den Festsetzungen der Satzung entsprechen und die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit von einer nach § 54 Absatz 4 berechtigten Person festgestellt und der Bauherrschaft bescheinigt wurde,“.
- bb) Der Änderungsbefehl Doppelbuchstabe cc wird wie folgt gefasst:
- „cc) Nummer 3 wird wie folgt geändert:
- aaa) In Buchstabe d wird nach dem Wort „des“ das Wort „Satz“ durch das Wort „Satzes“ ersetzt.“
- bbb) Folgender Buchstabe e wird angefügt:
- „e) Photovoltaikanlagen auf Kranstellflächen von Windenergieanlagen,“.

- b) In Änderungsbefehl Buchstabe d wird nach Absatz 3 Satz 1 folgender Satz eingefügt:
- „Die Bauherrschaft kann beantragen, dass für Verfahren nach Satz 1 ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.“
7. In Änderungsbefehl Nummer 27 Buchstabe e wird Absatz 8 Satz 1 und 2 wie folgt gefasst:
- „Die §§ 67, 68 und 84 Absatz 4 bleiben unberührt. Abweichend von den §§ 68 und 84 Absatz 4 müssen die bautechnischen Nachweise und Bescheinigungen von staatlich anerkannten Sachverständigen spätestens bei Baubeginn der Bauherrschaft vorliegen.“
8. Änderungsbefehl Nummer 28 wird wie folgt geändert:
- a) Die bisherigen Sätze 1 bis 4 werden zu Absatz 1
- b) Es wird folgender Absatz 2 eingefügt:
- „(2) Abweichend gilt für Nutzungsänderungen von Anlagen für die Dauer von bis zu zwölf Monaten außerhalb der Außenbereiche, dass die Durchführung einer Nutzungsänderung mindestens einen Monat vor Aufnahme der geänderten Nutzung unter Beifügung der für eine Prüfung erforderlichen Bauvorlagen bei der Gemeinde anzuzeigen ist (Nutzungsänderungsanzeige). Die Nutzungsänderung kann aufgenommen werden, wenn die Gemeinde nicht innerhalb von vier Wochen nach Eingang der vollständigen Nutzungsänderungsanzeige erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach Absatz 1 durchgeführt werden soll.“
9. Änderungsbefehl Nummer 31 wird wie folgt geändert:
- a) Vor dem Änderungsbefehl Buchstabe a wird folgender Änderungsbefehl Buchstabe a eingefügt:
- „a) In Absatz 2 Nummer 5 werden die Wörter „wenn ihre Breite insgesamt höchstens ein Drittel der Breite der darunterliegenden Außenwand beträgt,“ gestrichen.“
- b) Die bisherigen Änderungsbefehle Buchstabe a und b werden die Änderungsbefehle Buchstabe b und c.
10. Änderungsbefehl Nummer 32 wird wie folgt geändert:
- a) Änderungsbefehl Buchstabe c Doppelbuchstabe bb wird wie folgt gefasst:
- „bb) Satz 2 wird wie folgt gefasst:
- „In dem Fall des Absatzes 2 Satz 1 Nummer 2 bescheinigt eine berechnete Person nach § 54 Absatz 4 die Übereinstimmung der Bauausführung mit den Anforderungen des Standsicherheitsnachweises anhand von stichprobenhaften Kontrollen der Baustelle.““
- b) In Änderungsbefehl Buchstabe d wird Absatz 6 Satz 1 wie folgt gefasst:
- „Bei Sonderbauten wird die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Brandschutzvorschriften durch die Bauaufsichtsbehörde geprüft; dies gilt nicht für Garagen mit einer Nutzfläche über 100 m² bis 1 000 m².“

11. Änderungsbefehl Nummer 33 wird wie folgt geändert:

a) Änderungsbefehl Buchstabe a wird wie folgt gefasst:

„a) Absatz 1 erhält die folgende Fassung:

„(1) Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3, vereinbar ist. Abweichungen von den § 4 bis § 16 und § 26 bis § 47 sowie § 49 dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften sind bei bestehenden Anlagen zuzulassen,

1. zur Modernisierung von Wohnungen und Wohngebäuden, der Teilung von Wohnungen oder der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung oder Aufstockung, deren Baugenehmigung oder die Kenntnissgabe für die Errichtung des Gebäudes mindestens fünf Jahre zurückliegt,

2. zur Verwirklichung von Vorhaben zur Einsparung von Wasser oder Energie oder

3. zur Erhaltung und weiteren Nutzung von Denkmälern.

Ferner kann von § 4 bis § 16 und § 26 bis § 47 dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften abgewichen werden,

1. wenn Gründe des allgemeinen Wohls die Abweichung erfordern,

2. bei Nutzungsänderungen oder

3. wenn die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Im Falle von Satz 3 Nummer 2 kann auch von § 49 Absatz 1 abgewichen werden.

Gründe des allgemeinen Wohls liegen insbesondere bei Vorhaben zur Deckung dringenden Wohnbedarfs, bei Vorhaben zur Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung oder aus Gründen der Stadtentwicklung vor.

Bei den Vorhaben nach Satz 2 und 3 folgt die Atypik bereits aus dem festgestellten Sonderinteresse.““

b) Nach dem Änderungsbefehl Buchstabe a wird folgender neuer Buchstabe eingefügt:

„b) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 1a neu eingefügt:

„(1a) § 58 Absatz 5 und § 88 Absatz 1 Satz 3 bleiben unberührt. Der Zulassung einer Abweichung bedarf es nicht, wenn eine staatlich anerkannte Sachverständige oder ein staatlich anerkannter Sachverständiger für die Prüfung des Brandschutzes bescheinigt hat, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht und in den Fällen des Absatzes 2 Satz 3 das Vorliegen der Voraussetzungen für Abweichungen durch sie oder ihn bescheinigt wird.““

- c) Die bisherigen Änderungsbefehle b und c werden die Änderungsbefehle c und d.
12. Änderungsbefehl Nummer 40 Buchstabe a wird wie folgt geändert:
- a) Änderungsbefehl Doppelbuchstabe bb wird aufgehoben.
- b) Änderungsbefehl Doppelbuchstabe cc wird Änderungsbefehl Doppelbuchstabe bb.
- c) Änderungsbefehl Doppelbuchstabe dd wird aufgehoben.

Begründung:

1. zu Nummer 3 (§ 3):

§ 3 Absatz 2 sieht bisher vor, dass die allgemein anerkannten Regeln der Technik auf die Errichtung baulicher Anlagen und im Weiteren auf ihre ordnungsgemäße Instandhaltung anzuwenden sind. Des Weiteren gelten die allgemein anerkannten Regeln der Technik über den bisherigen Absatz 3 auch für die Beseitigung und Nutzungsänderung von Anlagen. Durch die vorzunehmende Streichung der Satzbezeichnung in Absatz 2 entfalten die allgemein anerkannten Regeln der Technik bzw. andere Lösungen, die die Anforderungen des Absatzes 1 erfüllen, für den vollständigen Wortlaut des § 3 Absatz 1 Geltung.

2. zu Nummer 5 (§ 6):

In § 6 wird ein neuer Absatz 14 eingefügt, der in Satz 1 klarstellt, dass Abweichungen von den Abstandsflächen nach § 69 zugelassen werden können, wenn die Schutzziele der Abstandsflächen gewahrt bleiben.

Satz 2 stellt darüber hinaus klar, dass für das Zulassen von Abweichungen eine atypische Grundstückssituation nicht erforderlich ist.

§ 6 Absatz 14 schafft Flexibilität für Bauherrschaften unter der Berücksichtigung, dass die mit den Abstandsflächen verbundenen Schutzziele eingehalten werden.

3. zu Nummer 6 (§ 7):

Die Vorschrift in Absatz 3, die insbesondere Verfahrensregelungen zum Inhalt hat und die Angaben zur Ausgestaltung der mit dem Antrag vorzulegenden Unterlagen enthält, kann entfallen; die Inhalte sollen in die BauPrüfVO aufgenommen werden. In der Folge wird in § 7 Absatz 1 ein neuer Satz 2 eingefügt, der klarstellt, dass die Genehmigung bei der Bauaufsichtsbehörde zu beantragen ist. Absatz 3 kann sodann auf Verweise innerhalb der Bauordnung gekürzt werden.

4. zu Nummer 7 (§ 8):

Mit dem Gesetzentwurf der Landesregierung zur Änderung der Landesbauordnung 2018 soll über einen neuen § 8 Absatz 2 vorgesehen werden, dass bei der Neuerrichtung eines für Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 25 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge eine Photovoltaikanlage zu installieren ist. Das Gebot kann alternativ durch die Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeherzeugung erfüllt werden. Daneben sieht der Gesetzentwurf Ausnahmen vor.

Die am 5. Februar 2021 im Ausschuss für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen des Landtags Nordrhein-Westfalen durchgeführte Anhörung von Sachverständigen (Ausschussprotokoll 17/1299) hat aufgezeigt, dass im Hinblick auf die Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, ab wann das Gebot Geltung entfalten soll, Anpassungsbedarf besteht.

Daher wird der bisherige Schwellenwert von 25 Stellplätzen von Kraftfahrzeugen auf 35 Stellplätze für Kraftfahrzeuge erhöht. Des Weiteren erfolgt eine Eingrenzung auf offene Parkplätze, die sogenannten Nicht-Wohngebäuden dienen.

5. zu Nummer 13 (§ 39):

Mit der Neufassung der Landesbauordnung, die am 1. Januar 2019 in Nordrhein-Westfalen in Kraft getreten ist, wurde das barrierefreie Bauen ab der GKL 3 gesetzlich verankert. Die bis dato in der Landesbauordnung 2000 enthaltenen Definitionen (§ 39 Absatz 6 Satz 1 BauO NRW 2000: „In Gebäuden mit mehr als fünf Geschossen über der Geländeoberfläche müssen Aufzüge in ausreichender Zahl eingebaut werden, von denen einer auch zur Aufnahme von Kinderwagen, Rollstühlen, Krankentragen und Lasten geeignet sein muss; das oberste Geschoss ist nicht zu berücksichtigen, wenn seine Nutzung einen Aufzug nicht erfordert oder wenn durch den nachträglichen Ausbau des Dachgeschosses Wohnungen geschaffen werden.“) wurden in bundesweit einheitliche neue Gebäudeklassendefinitionen überführt, die sich – allgemein gesprochen – an der Höhe eines Gebäudes oder an der Nutzfläche orientieren.

Die seit dem 1. Januar 2019 geltende Verpflichtung zum Einbau von Aufzügen wurde gegenüber der bis dato geltenden Fassung deutlich verändert: „Gebäude mit mehr als drei oberirdischen Geschossen müssen Aufzüge in ausreichender Zahl haben.“ Die vorgenommene Änderung trug den gesellschaftlichen Anforderungen im Hinblick auf eine barrierefreie Gesellschaft Rechnung und trägt dazu bei, dass Menschen solange wie möglich in ihrer angestammten Wohnumgebung bleiben können, auch wenn Beeinträchtigungen vorliegen. Über § 49 wurde sodann auch das barrierefreie Bauen – sowohl im Wohnungsbau ab der GKL 3 als auch im öffentlichen Bau – zum neuen universalen Gestaltungsprinzip erklärt. Die dazugehörigen Technischen Baubestimmungen, sprich: welche technischen Regeln sind zur Umsetzung der Barrierefreiheit durch die Bauherrschaften und Entwurfsvorlagenberechtigten pflichtig zu beachten, wurden von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen auf den Weg gebracht. Bis 2019 war Nordrhein-Westfalen das einzige Land, welches keine Technischen Anforderungen zur Herstellung der Barrierefreiheit untergesetzlich verankert hatte.

Bereits in der Begründung zum damaligen Gesetzentwurf hieß es: „§ 49 soll –abgesehen von der Übernahme der bisher in § 48 Absatz 2 BauO 2000 enthaltenen Vorschriften über barrierefreies Bauen bei Wohnungen –die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen, Personen mit Kleinkindern, Lebensälteren und ggf. in ihrer Mobilität eingeschränkten Personen eine ungehinderte Teilnahme am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen. Hierfür ist es ferner notwendig, dass öffentlich zugängliche bauliche Anlagen von diesem Personenkreis im erforderlichen Umfang barrierefrei erreicht und genutzt werden können.“

Des Weiteren wurde in Bezug auf das barrierefreie Bauen im Wohnungsbau damals regierungsseitig klargestellt: „Die Landesregierung wirbt auch bei Bauherinnen und Bauherren von Ein- und Zweifamilienhäusern für eine vorausschauende Planung im Hinblick auf Barrierefreiheit und der damit langfristigen Perspektive, solange wie möglich in den „eigenen vier Wänden“ selbstbestimmt leben zu können.“

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat im Rahmen der damaligen Gesetzgebung verdeutlicht, dass sich die Anforderungen der Barrierefreiheit im Wohnungsbau auf mehrgeschossige Bauvorhaben bezieht, da zum einen im Gesetz selbst auf die GKL 3 und höher abgestellt

wird und zum anderen in der Begründung Bauherrschaften von Ein- und Zweifamilienhäusern eine Übernahme nur empfohlen wird.

Durch die bundesweit einheitliche Definition der Gebäudeklassen werden „Regel-Bauten“ ab einer Höhe von mehr als sieben Metern umfasst. Bauvorhaben, die ein Ein- oder Zweifamilienhaus zum Gegenstand haben und über eine entsprechende Höhe verfügen, sind somit unscharf in der bundesweit einheitlichen Definition. Um die Bauaufsichtsbehörden an den Willen des Gesetzgebers und damit an die Gesetzesbegründung zur Landesbauordnung 2018 zu binden, wird daher im § 39 klargestellt, dass die Aufzugspflicht nicht für Ein- und Zweifamilienhäuser Geltung entfaltet. Dies geht kongruent mit der Gesetzesbegründung (Drs.-Nr. 17/2166) zu § 49 einher. Nachrichtlich weisen die Fraktionen von CDU und FDP darauf hin, dass die Definition „im erforderlichen Umfang“, die seit dem 1. Januar 2019 völlig unstrittig für die Barrierefreiheit im öffentlichen Bau gilt und in der Technischen Baubestimmung untergesetzlich Verankerung gefunden hat zur Harmonisierung der Vorschriften auch Eingang in den § 49 Absatz 1 findet: Die Technischen Baubestimmungen für die Barrierefreiheit im Wohnungsbau sind seit 2019 ebenfalls untergesetzlich bekannt gemacht und übernehmen in einer hohen Übereinstimmung Vorgaben aus der DIN 18040-2, sofern diese technisches Regelwerk enthalten.

Untergesetzliche Normen sind nach § 3 Absatz 2 BauO NRW 2018 („Die der Wahrung der Belange nach Absatz 1 Satz 1 dienenden allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten. Von diesen Regeln kann abgewichen werden, wenn eine andere Lösung in gleicher Weise die Anforderungen des Absatzes 1 Satz 1 erfüllt. Als allgemein anerkannte Regeln der Technik gelten auch die von der obersten Bauaufsichtsbehörde durch Verwaltungsvorschrift als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln.“) und nach § 88 Absatz 1 Satz 2 („Die Technischen Baubestimmungen sind zu beachten.“) im Rahmen der jeweiligen Bauaufgabe zu beachten.

6. zu Nummer 26 (§ 62):

a) Dachgauben

Eine Dachgaube ist ein, mit dem Zweck der besseren Belichtung und Ausnutzung des Dachgeschosses, aus dem Dach heraus errichtetes senkrecht Dachfenster, das dadurch gekennzeichnet ist, dass es in allen Teilen auf dem Dach und nicht ganz oder teilweise an oder auf der Außenwand errichtet ist. Für den Begriff der Dachgaube ist aber nicht entscheidend, dass es hinter der Flucht (die Verlängerung) der darunterliegenden Außenwand zurücktritt.

Mit der Änderung werden Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten unter zwei Voraussetzungen, 1. dass diese im Geltungsbereich einer städtebaulichen Satzung oder einer örtlichen Bauvorschrift nach § 89 liegen und 2. die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit von einer nach § 54 Absatz 4 berechtigten Person der Bauherrschaft bescheinigt wurde, verfahrensfrei.

Unter den Begriff der städtebaulichen Satzung im vorgenannten Sinn fallen qualifizierte Bebauungspläne (nach § 30 Absatz 1 BauGB), vorhabenbezogene Bebauungspläne (nach § 30 Absatz 2, § 12 BauGB), einfache Bebauungspläne (nach § 30 Absatz 3 BauGB), Innenbereichssatzungen (nach § 34 Absatz 4 BauGB) sowie Außenbereichssatzungen (nach § 35 Absatz 6 BauGB). Eine Satzung nach § 89 ist eine gemeindliche Satzung, die örtliche Bauvorschriften enthält. Die Satzung bzw. die örtliche Bauvorschrift müssen in Kraft getreten sein.

Die städtebauliche Satzung bzw. die örtliche Bauvorschrift müssen gewisse Mindestanforderungen enthalten, nämlich Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe der

Anlage. Voraussetzung der Verfahrensfreiheit ist die Lage der Anlage im Geltungsbereich der städtebaulichen Satzung bzw. der örtlichen Bauvorschrift, die – ggf. auch in der Zusammenschau dieser Satzungen – Regelungen hinsichtlich aller drei vorgenannten Kriterien enthalten.

Entscheidend ist, ob sich der Satzung bzw. der örtlichen Bauvorschrift eine ausdrückliche Entscheidung darüber entnehmen lässt, ob die fragliche bauliche Anlage – ihrer Art nach – zulässig sein soll („Zulässigkeit“) und welcher „Rahmen“ ihrer Gestalt („wie“) gezogen sein soll. Dies schließt es nicht aus, dass die Satzung bzw. örtliche Bauvorschrift der Bauherrschaft innerhalb dieses von ihnen gezogenen Rahmens Spielräume lässt.

Die Errichtung und Änderung muss, damit die Verfahrensfreiheit eintreten kann, den Festsetzungen der Satzung entsprechen. Dies bedeutet, dass die betreffende Anlage hinsichtlich Zulässigkeit, Standort und Größe mit der städtebaulichen Satzung bzw. örtlichen Bauvorschrift vollständig übereinstimmt, insoweit also eine Ausnahme (§ 31 Absatz 1 BauGB) oder Befreiung (§ 31 Absatz 2 BauGB) bei der städtebaulichen Satzung bzw. Abweichung (§ 69) bei der Satzung nach § 89 nicht erforderlich ist.

Die zweite Voraussetzung ist die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit in Bezug auf die zu errichtende Dachgaube bzw. den zu errichtenden vergleichbaren Dachaufbau. Die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit ist von einer nach § 54 Absatz 4 berechtigten Person der Bauherrschaft zu bescheinigen.

Die vorgenommene Änderung ist im Zusammenhang mit der Änderung zu Nummer 9 zu betrachten.

b) Photovoltaikanlagen auf Kranstellflächen von Windenergieanlagen

Mit dem Gesetzentwurf der Landesregierung Nordrhein-Westfalen soll an verschiedenen Stellen die Umsetzung von Vorhaben, die in Verbindung mit Erneuerbaren Energien stehen, gestärkt werden.

Um neue Potentiale für den Ausbau von Photovoltaik zu erschließen, bietet sich die Nutzung von Kranstellflächen von Windenergieanlagen für Photovoltaikanlagen an. Dabei gilt es zwischen der bauplanungsrechtlichen Zulassung und den bauordnungsrechtlichen Vorgaben zu unterscheiden:

b.1) Bauplanungsrecht

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung der Genehmigung von PV-Anlagen auf Kranstellflächen im Außenbereich richtet sich nach § 35 BauGB, dabei dürfen raumbedeutsame Vorhaben nicht den Zielen der Raumordnung widersprechen. Auch wenn PV-Anlagen auf den Kranstellflächen von Windenergieanlagen (WEA) regelmäßig als nicht raumbedeutsam angesehen werden dürften, wird dies im Einzelfall zu prüfen sein.

Bei PV-Anlagen auf Kranstellflächen kann es um eine mitgezogene Anlage der baurechtlich privilegierten Windenergieanlage handeln. Voraussetzung dafür ist, dass die PV-Anlage im konkreten Fall bodenrechtlich Nebensache ist, sie sich in angemessener räumlicher Nähe zu dem Betrieb befindet, also diesem räumlich zu- und untergeordnet ist und der betriebsbezogene Anteil der Energieerzeugung gemessen an der Gesamtkapazität der Anlage erheblich ins Gewicht fällt (BVerwG, U. vom 16.06.1994, 4 C 20.93, BVerwG, Beschl. v. 04.11.2008, 4 B 44.08). Dies muss allerdings stets im Einzelfall beurteilt werden.

Nach der o.a. Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und neuerer Rechtsprechung anderer Obergerichte (OVG Lüneburg, U. vom 29.10.2015, 12 LC, 73/15 und OVG Schleswig,

U. v. 29.03.2017, 1 LB 2/15) ist allerdings davon auszugehen, dass der betriebsbezogene Anteil der Stromproduktion, also der Anteil, der der Windenergieanlage dient, zumindest ca. zwei Drittel der Gesamtkapazität der Anlage betragen muss.

Allerdings ist es nicht ausgeschlossen, dass eine PV-Anlagen auf einer Kranstellfläche einer Windenergieanlage auch als „sonstiges Vorhaben“ im Sinne von § 35 Absatz 2 BauGB beurteilt werden kann. Ob öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden, wird aber selbstverständlich im Einzelfall beurteilt werden müssen. Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit, Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) nach dem BauGB zu betreiben, wobei der Bebauungsplan Voraussetzung für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Freiflächenphotovoltaikanlagen ist, die nicht über § 35 BauGB zugelassen werden können. Gleichwohl sind dabei die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen.

b.2) Bauordnungsrecht

Um – abgesehen von der bauplanungsrechtlichen Notwendigkeit einer Beurteilung im Einzelfall (siehe Ausführungen zu Buchstabe a) – die bauordnungsrechtliche Umsetzung von Photovoltaikanlagen auf Kranstellflächen zu beschleunigen, werden diese Photovoltaikanlagen über § 62 Absatz 1 Nummer 3 Buchstabe e verfahrensfrei gestellt.

c) Verfahrensfreie Beseitigung von baulichen Anlagen

Mit der Landesbauordnung 2018 wurde in § 62 Absatz 3 die verfahrensfreie Beseitigung von baulichen Anlagen unter den dort genannten Bedingungen geregelt und eine Harmonisierung mit der Musterbauordnung hergestellt. Seitdem ist die beabsichtigte Beseitigung von baulichen Anlagen, die nicht in den Katalog des § 62 Absatz 3 Satz 1 fallen, einer Anzeigepflicht unterworfen. § 62 Absatz 3 hat – wie bereits aus der damaligen Gesetzesbegründung ersichtlich – nur die bauordnungsrechtliche Verfahrensfreiheit für die Beseitigung zum Gegenstand. Andere Rechtsbereiche bleiben davon unberührt (zum Beispiel das Denkmalschutzgesetz und/oder Vorgaben aus dem Bereich des Umweltrechts). Um Anliegen aus der Praxis aufzugreifen, soll über den neuen Satz 2 der Bauherrschaft das Recht eingeräumt werden, für die Beseitigung einer baulichen Anlage ein Baugenehmigungsverfahren durchführen lassen zu können.

7. zu Nummer 27 (§ 63):

In § 63 Absatz 8 Satz 1 wird zusätzlich der § 84 Absatz 4 aufgenommen. Dies hat zur Folge, dass auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren nach § 63 die Anzeige der Baufertigstellung bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen ist. Die Fertigstellungsanzeige ist als Abschluss der Errichtung der baulichen Anlage wesentlich für die Verbuchung eines Neubaufvorhabens. Die Angaben werden u.a. vom Finanzamt, Katasteramt und von der Baustatistik benötigt.

8. zu Nummer 28 (§ 64):

Im Zuge der Corona-Pandemie stehen zahlreiche Innenstädte und Ortszentren vor einem Veränderungsprozess: Im Zuge der fortschreitenden Impfung der Bevölkerung und abnehmenden Inzidenzen dürfen Geschäfte in den Innenstädten und Ortszentren wieder öffnen. Doch gerade jetzt zeigt sich bereits, wie viele Geschäfte geschlossen bleiben. Um die Veränderungsprozesse aktiv zu begleiten, wird § 64 geändert: Der bisherige Wortlaut aus dem Gesetzentwurf der Landesregierung Nordrhein-Westfalen wird zu Absatz 1. Mit Absatz 2 werden Nutzungsänderungen für einen Zeitraum von zwölf Monaten – außer im Außenbereich – erleichtert. Die

Einschränkung folgt aus dem bundesdeutschen Grundsatz des Schutzes des Außenbereiches.

Voraussetzung ist, dass eine Nutzungsänderungsanzeige mindestens einem Monat vor der beabsichtigten Nutzungsaufnahme gegenüber der Gemeinde erstattet wird. Hiermit erhält die Gemeinde pro-aktiv Kenntnis über Veränderungsprozesse auf ihrem Gebiet. Die Gemeinde kann innerhalb eines vier-wöchigen Zeitraums gegenüber der oder dem Anzeigenden erklären, dass sie das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach Absatz 1 durchgeführt wird. § 64 beinhaltet grundlegend nur solche Bauten, die keine großen Sonderbauten sind: Dies betrifft auch den Regelungsinhalt zu Absatz 2. Sofern aus einer baulichen Anlage durch die angestrebte Nutzungsänderung ein großer Sonderbau wird, ist § 64 nicht eröffnet.

9. zu Nummer 31 (§ 67):

§ 67 beinhaltet die Bauvorlageberechtigung. Nach Absatz 2 gilt das Erfordernis der Befähigung zur Bauvorlage nicht für die in den Nummern 1 bis 8 genannten Anlagen. Nummer 5 sah bisher vor, dass Dachgauben, wenn ihre Breite insgesamt höchstens ein Drittel der Breite der darunterliegenden Außenwand beträgt, nicht von einer bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasserin bzw. einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser unterschrieben sein müssen. Da Dachgauben häufig von Handwerksbetrieben aus den einschlägigen Gewerken geplant und errichtet werden, kann die bisherige gesetzliche Einschränkung entfallen. Siehe auch Erläuterungen zu Nummer 6 Buchstabe a.

10. zu Nummer 32 (§ 68):

a) zu Absatz 3

§ 68 Absatz 1 – neu – regelt, dass die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit, den Brand-, Wärme- und Schallschutz zu belegen ist. Absatz 2 (bisher: Absatz 1) konkretisiert, welche bautechnischen Nachweise durch saSV (für den Schall- und Wärmeschutz, Standsicherheit und Brandschutz) einzureichen sind.

Absatz 3 regelt insofern abweichend zu Absatz 2, wann die bautechnischen Nachweise für den Schall- und Wärmeschutz sowie für die Standsicherheit nicht von saSV aufgestellt oder geprüft werden müssen. Für den Bereich der Standsicherheit wird dies durch stichprobenhafte Kontrollen der Bauausführung durch qualifizierte Tragswerksplanende kompensiert. Aus der Anhörung im Landtag Nordrhein-Westfalen wurde deutlich, dass der mit dem Gesetzentwurf der Landesregierung Nordrhein-Westfalen in § 68 Absatz 3 Satz 3 vorgeschlagene Regelungsinhalt („§ 83 Absatz 4 und § 84 Absatz 4 gelten entsprechend.“) entbehrlich ist. Dies wird durch die in diesem Änderungsantrag vorgesehene Fassung erreicht.

b) zu Absatz 6

Mit der vorgesehenen Änderung bleibt es dabei, dass bei Sonderbauten die Prüfung der bautechnischen Nachweise über den Brandschutz nicht durch saSV, sondern durch die jeweilige Bauaufsichtsbehörde erfolgt. Klarstellend wird angefügt, dass die Prüfung der bautechnischen Nachweise über den Brandschutz bei sogenannten Mittelgaragen mit einer Nutzfläche von 100 m² bis 1.000 m² nicht durch Bauaufsichtsbehörden erfolgt.

11. zu Nummer 33 (§ 69):**a) Absatz 1**

§ 69 Absatz 1 wird zur Umsetzung des „Innovationsraumes Innenstadt“ gegenüber dem Gesetzentwurf der Landesregierung Nordrhein-Westfalen geändert gefasst: Satz 1 entspricht – bis auf eine Verweisänderung zu § 3 – dem bisher geltenden Gesetz. Bereits mit der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, die am 1. Januar 2019 in Kraft getreten ist, sah der bisherige Satz 2 Abweichungstatbestände zur Verwirklichung von Vorhaben zur Einsparung von Wasser oder Energie oder zur Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum vor. Satz 2 wird angesichts der erforderlichen Transformationsprozesse innerhalb der Städte und Gemeinden neu gefasst.

Einleitend wird klargestellt, dass Abweichungen von den § 4 bis § 16 und § 26 bis § 47 sowie § 49 dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zur Verwirklichung von Vorhaben, die in den Nummern 1 bis 3 aufgeführt sind, bei bestehenden Anlagen zuzulassen sind.

Nummer 1 betrifft das Schaffen von Wohnraum durch die tatbestandlich genannten Vorhaben: Insbesondere bei der Modernisierung von Wohnraum von Bestandsgebäuden aus den 1950er Jahren oder später, ist es technisch oftmals nicht möglich bzw. wirtschaftlich nicht vertretbar das Bestandsgebäude an heutige Bauvorschriften anzugleichen. Dies hat zur Folge, dass insbesondere in den großen Städten das Schaffen von zusätzlichem Wohnraum in bestehenden Gebäuden unterbleibt. Voraussetzung für die Abweichung ist, dass diese unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3, vereinbar ist (Absatz 1 Satz 1).

Nummer 2 nimmt den Regelungsinhalt der bisherigen Vorschrift aus Satz 2 auf.

Nummer 3 sieht vor, dass – zugunsten des Denkmalschutzes – von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften abgewichen werden kann, wenn dies der Erhaltung und der weiteren Nutzung von Denkmälern dient. In der Praxis führen die beiden Gesetzeswerke des Öfteren zu widerstreitenden Interessenlagen. Mit der Aufnahme der Nummer 3 wird dies zugunsten des Denkmalschutzes gelöst.

Während Satz 2 das Zulassen von Abweichungen vorsieht, eröffnet Satz 3 für die Bauaufsichtsbehörden eine „Kann-Regelung“ für Abweichungen unter den dort genannten Tatbeständen. Eine Einschränkung auf bestehende Anlagen – wie in Satz 2 – ist nicht vorgesehen. Nach Satz 3 kann von den § 4 bis § 16 und § 26 bis § 47 abgewichen werden, 1. wenn Gründe des Allgemeinwohls dies erfordern, 2. bei Nutzungsänderungen oder 3. wenn die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Satz 4 sieht für Nutzungsänderungen eine weitere Abweichungsmöglichkeit vor: Insbesondere im Hinblick auf das Umwandlungspotential von Gewerbe- in Wohnimmobilien in den zentralen Innenstadtlagen kann die Bauaufsichtsbehörde im Wege einer Ermessensentscheidung von § 49 Absatz 1 abweichen. Satz 5 nimmt sodann eine Definition der „Gründe des Allgemeinwohls“ vor. Satz 6 stellt klar heraus, dass die Atypik bereits aus dem festgestellten Sonderinteresse folgt. Damit wird einem Bedürfnis der Praxis zur Klarstellung entsprochen.

b) Absatz 1a

Absatz 1a – neu – nimmt den Änderungsbefehl aus dem Gesetzentwurf der Landesregierung Nordrhein-Westfalen auf und überführt diesen in einen eigenen Absatz. Satz 1 stellt durch den

Verweis auf § 58 Absatz 5 unverändert klar, dass die Bauaufsichtsbehörde für die Erteilung einer Abweichung vom Brandschutz eine Prüferin oder einen Prüfer für den Brandschutz beauftragen kann. Mit dem Satz 2 soll insbesondere eine Verfahrensbeschleunigung einhergehen: Es soll zukünftig keiner Feststellung einer Abweichung durch die Bauaufsichtsbehörde bedürfen, wenn in den Fällen, in denen die Bauaufsichtsbehörde nicht selbst für die Prüfung des Brandschutzes zuständig ist und die oder der staatlich anerkannte Sachverständige für den Brandschutz das Vorliegen der Voraussetzungen an den Brandschutz bescheinigt hat, diese oder dieser auch das Vorliegen der Voraussetzung für eine Abweichung vom Brandschutz bescheinigt.

12. zu Nummer 40 (§ 79):

Die Änderung bewirkt, dass die geltende Gesetzeslage beibehalten wird.

Bodo Löttgen
Matthias Kerkhoff
Daniel Sieveke
Fabian Schrupf
Guido Déus

und Fraktion

Christof Rasche
Henning Höne
Stephen Paul

und Fraktion