



## Nordrhein-Westfälischer Städte- und Gemeindebund

An die Damen und Herren  
Mitglieder des Ausschusses für  
Städtebau und Wohnungswesen  
des Landtags Nordrhein-Westfalen

40474 Düsseldorf, den 11. November 1994  
Kaiserswerther Straße 199/201  
Postfach 10 39 52, 40030 Düsseldorf  
Telefon 0211/4 58 71, Durchwahl 4587 - 244  
Telex 2114437 NWStGB  
Telefax 0211 - 4 58 72 11

Aktenzeichen: III/1 660-00 bo/do

**Anhörung zur Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung -  
(BauO NW) am 15. November 1994  
Gesetzentwurf der Landesregierung Drucksache 11/7153**



Sehr geehrte Frau Abgeordnete,  
sehr geehrter Herr Abgeordneter,

zu den Fragen wird wie folgt Stellung genommen:

**1. Das Bauen soll durch die neue Bauordnung einfacher, schneller und preiswerter werden. An welchen Stellen wird dieses Ziel im Gesetzentwurf gefördert und wo gefährdet?**

Im vorliegenden Gesetzentwurf wird nach diesseitiger Auffassung das verfolgte Ziel, das Bauen einfacher, schneller und preiswerter zu gestalten, im wesentlichen nicht erreicht. Lediglich durch die Ausweitung des Kataloges der genehmigungsfreien Vorhaben in § 66 wird diese Zielsetzung erfüllt. Ansonsten wird durch den Abbau präventiver Prüfungen im Baugenehmigungsverfahren die Notwendigkeit des Einsatzes repressiver Maßnahmen durch die Bauaufsichtsbehörden nachhaltig befürchtet. Es ist absehbar, daß durch Beschwerden von Nachbarn bauordnungsrechtliche Verfahren in Gang gesetzt werden. Was die - auch von der Prognos AG - behauptete Reduzierung der Verfahrensdauer und Verringerung des Arbeitsanfalls bei den Bauaufsichtsbehörden durch Einsatz von staatlich anerkannten Sachverständigen anbelangt, ist darauf hinzuweisen, daß zwei wahrscheinliche Entwicklungen dieser Prognose entgegenstehen. Einmal braucht auch der Sachverständige seine Zeit zur Prüfung und Beurteilung. Insoweit tritt objektiv keine Zeitverringerung ein,

ob diese Prüfung bei der Bauaufsichtsbehörde oder bei einem staatlich anerkannten Sachverständigen stattfindet. Zudem wird eine Zeitverzögerung eintreten in den Fällen, in denen der Sachverständige Mängel feststellt, deren Behebung Auswirkungen auf andere Sachverständigenfeststellungen hat. Dieser Umstand und die Tatsache, daß nunmehr auch bei Wohngebäuden geringer Höhe mit nicht mehr als 2 Wohnungen ein geprüfter Standsicherheitsnachweis erforderlich ist, dürfte zudem auch zu einer weiteren Verteuerung des Bauvorhabens führen. Somit werden neben den Architekten weitere Sachverständige durch den Bauherrn privatrechtlich beauftragt werden müssen.

**2. Sind Sie der Auffassung, daß bei Beschränkung der Novellierung des Baurechts auf die Landesbauordnung die Ziele**

- Vereinfachung und Beschleunigung von bauaufsichtlichen Verfahren und
- Entlastung der Bauaufsichtsbehörden

**kurz- und mittelfristig erreicht werden? In welchem Ausmaß/Maß?**

Lediglich die Bauordnung zu novellieren, wird weder zur Vereinfachung noch zur Beschleunigung von bauaufsichtlichen Verfahren und schon gar nicht zur Entlastung der Bauaufsichtsbehörden führen. Ohne nachhaltige Reduzierung der Anforderungen im Baunebenrecht (s. hierzu insbesondere auch die Antwort zu Frage 3) lassen sich die gewünschten Ergebnisse nicht erzielen. Mit dem vorliegenden Entwurf werden entgegen der Zielsetzung der neuen Landesbauordnung zur Standardreduzierung neue Umweltstandards eingeführt.

**3. Sehen Sie weitere Möglichkeiten, die bauaufsichtlichen Verfahren zu vereinfachen und zu beschleunigen?**

Es wird (anstelle des § 68) die Freistellung vom Genehmigungsverfahren für Wohngebäude geringer Höhe, einschließlich Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen, unter folgenden Voraussetzungen vorgeschlagen:

- Das Vorhaben muß den Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 7 BauGB-MaßnahmenG entsprechen.
- Die Erschließung muß gesichert sein und
- es dürfen keine weiteren Genehmigungs-, Erlaubnis- oder Anzeigepflichten nach anderen Vorschriften bestehen.

**Diese Regelung sollte als neue Nr. 1 in § 66 aufgenommen werden.** Dies hätte zur Folge, daß auch der Einsatz von Sachverständigen nicht geregelt zu werden braucht.

Des weiteren wird (anstelle des § 68) vorgeschlagen, zur Beschleunigung des Wohnungsbaus für Wohngebäude mittlerer Höhe, die die zuvor genannten Voraussetzungen erfüllen, eine Genehmigungsfiktion unter folgenden Voraussetzungen einzuführen:

- Die Frist für das Eintreten der Genehmigungsfiktion soll 6 Wochen betragen.
- Der Beginn der Frist kann erst bei Vorliegen der vollständigen Antragsunterlagen eintreten. Dies bedeutet eine Zurückweisung unvollständiger Antragsunterlagen durch die untere Bauaufsichtsbehörde.
- Die Bauherrin bzw. der Bauherr kann auf den Eintritt der Fiktionswirkung verzichten. Dadurch erhalten die Bauherrin bzw. der Bauherr und die untere Bauaufsichtsbehörde den notwendigen Spielraum, im Einzelfall die 6-Wochen-Frist geringfügig zu überschreiten. Der Vorteil einer solchen Regelung besteht in der Vermeidung von
  - doppelter Bearbeitungsgebühr,
  - doppelter Antragsbearbeitung,
  - Zeitverlusten und
  - Ärger bei der Bauherrin bzw. dem Bauherrn.

Weiterhin wird empfohlen, die „Soll“-Bestimmung des § 73 Abs. 1 Satz 2 hinsichtlich der Frage, wie zu verfahren ist, wenn unvollständige Bauvorlagen vorgelegt worden sind bzw. diese erhebliche Mängel aufweisen, in eine „Muß“-Bestimmung umzuwandeln. Dies hätte zur Folge, daß die Bauaufsichtsbehörde den Bauantrag ohne Einschränkung zurückweisen muß, wenn die Bauvorlagen unvollständig sind oder erhebliche Mängel aufweisen.

Zur Beschleunigung des Verfahrens wird es ferner für sinnvoll gehalten, die Frist des § 73 Abs. 2 Satz 1 („zwei Monate „) auf einen Monat abzukürzen. In § 73 Abs. 2 Satz 2 sollte die Frist von einem Monat in zwei Wochen umgewandelt werden. Die Genehmigungsfiktion des § 73 Abs. 2 Satz 1 wie auch die Regelung des § 73 Abs. 2 Satz 2, wonach bei nicht rechtzeitiger Abgabe der Stellungnahmen von anderen Behörden oder Dienststellen die Bauaufsichtsbehörde ohne diese Stellungnahmen entscheiden kann, sind nur dann sinnvoll und wirkungsvoll, wenn auch in anderen Gesetzen, die für Bauvorhaben einschlägig sein können, entsprechende Regelungen aufgenommen werden. Um zu einer nachhaltigen Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens zu gelangen, müßten in diesen Gesetzesmaterien, die förmliche Beteiligungen vorschreiben, durch ein **Artikelgesetz** Genehmigungsfiktionen eingeführt werden bzw. Regelungen wie die des § 73 Abs. 2 Satz 2. Sofern dies nicht geschieht, besteht die Genehmigungsfiktion bzw. die Regelung der Nichtberücksichtigung von Stellungnahmen anderer Behörden oder Dienststellen nur im Verhältnis zu den Bauaufsichtsbehörden. Wichtig ist jedoch, daß die Wirkungen für die anderen Behörden und Dienststellen so sind, daß auch sie an den Fristablauf durch Fiktion oder durch Ausschluß gebunden sind.

Schließlich wird vorgeschlagen, in § 67 die letzten beiden Sätze zu streichen. Da die Bauaufsichtsbehörde ohnehin auf der Grundlage des § 62 die Möglichkeit hat, die Vorlage der Bescheinigungen zu verlangen, sofern die Notwendigkeit eines Tätigwerdens der Bauaufsichtsbehörde besteht, sind die Regelungen der genannten letzten beiden Sätze des § 67 überflüssig.

**4. Welche Auswirkungen erwarten Sie von der in § 68 des Gesetzentwurfs vorgesehenen Freistellungsregelung für Wohngebäude**

- für die Bauherren
- für die Bauaufsichtsbehörden/Gemeinden
- für die Entwurfsverfasser?

Bei der vorgeschlagenen Neuregelung des § 68 hat die Gemeinde 1 Monat Zeit, um gegenüber der Bauherrin bzw. dem Bauherrn zu erklären, daß sie die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens wünscht. Eine solche Erklärung ist jedoch nach § 68 Abs. 3 Satz 1 nur zulässig, wenn die Gemeinde beabsichtigt, eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB zu erlassen oder eine Zurückstellung nach § 15 BauGB zu beantragen, oder „wenn sie der Auffassung ist, daß das Vorhaben Vorschriften des öffentlichen Rechts widerspricht“ bzw. (der Empfehlung des Prognos-Gutachtens folgend) sie (die Gemeinde) aus anderen Gründen die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens für erforderlich hält. Durch die letztere Formulierung soll sichergestellt werden, daß seitens der Gemeinde keine Prüfung der Rechtmäßigkeit des Vorhabens zu erfolgen hat und daß ihren im Verfahren möglicherweise abzugebenden Erklärungen rechtliche Grenzen nur durch das „Willkürverbot“ gesetzt sind.

Unabhängig davon, welche Wortwahl letztendlich gewählt werden sollte, wird die Gemeinde nicht umhin können, eine „Überprüfung“ vorzunehmen. Es muß nämlich festgestellt werden, ob das Vorhaben den „Festsetzungen des Bebauungsplanes oder der Satzung nach § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch“ entspricht und (so die Empfehlung des Prognos-Gutachtens) den „örtlichen Bauvorschriften nach § 87 nicht widerspricht“. Ferner muß festgestellt werden, ob die Erschließung gesichert ist. All diese Fragen erfordern eine sachverhältnismäßige Feststellung sowie eine rechtliche Überprüfung, da andernfalls diese Fragen nicht beantwortet werden können. Auch die Prognos-Empfehlung ändert hieran nichts, sie ist allenfalls noch unpräziser. Damit handelt es sich bei dem Vorschlag nicht um einen genehmigungsfreien Tatbestand. Vielmehr ähnelt er einer Variante des vereinfachten Genehmigungsverfahrens gem. § 69. Im Hinblick auf haftungsrechtliche Konsequenzen ist es unbedingt notwendig, die Verantwortungsbereiche der am Bau Beteiligten klar voneinander abzugrenzen. Dies gilt insbesondere für die Bauherrin bzw. den Bauherrn im Verhältnis zur Bauaufsichtsbehörde. Durch die gewählten unklaren Formulierungen wird zwar ein unpräziser Gesetzesvorschlag gemacht, der sich aber haftungsrechtlich ausschließlich zu Lasten der Bauaufsichtsbehörde auswirken wird. Ein vorgestelltes

mehr oder minder zufälliges Verwaltungshandeln, das seine Grenze nur im Willkürverbot hat, widerspricht den Vorgaben des § 68 Abs. 1. Im übrigen ist ein derartiges Verwaltungshandeln allenfalls theoretisch vorstellbar.

Das Freistellungsverfahren wird dazu führen, daß die Bauordnungsbehörden vermehrt repressiv tätig werden müssen. Zum einen, weil der Bauherr die Freistellung von der Genehmigung mit der Freistellung von der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften verbindet, zum anderen, weil das Freistellungsverfahren nicht zu der eigenverantwortlichen Einhaltung von Bauvorschriften führen wird. Als Beispiel seien die Probleme der Bauaufsichtsämter mit den genehmigungsfreien Gartenlauben unter 30 cbm genannt.

**5. Sehen Sie bei der beabsichtigten Freistellungsregelung (genehmigungsfreie Errichtung von Wohngebäuden im Bebauungsplangebiet) die Gefahr einer Minderung städtebaulicher Qualität („Verlust an Baukultur“) und der Einflußmöglichkeit der Gemeinde auf das einzelne Bauvorhaben?**

Die Frage der Minderung städtebaulicher Qualität („Verlust an Baukultur“) hängt davon ab, ob eine Überprüfung stattfindet oder nicht. Nach der Darstellung in der Begründung zum Gesetzentwurf soll eine Überprüfung nicht stattfinden. Diese Absicht läßt sich jedoch aus den zuvor genannten Gründen nicht verwirklichen. Im übrigen hängt es von den gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan ab, welche Anforderungen erfüllt werden müssen. Werden diese nicht erfüllt, muß im Wege repressiver Maßnahmen, d.h. durch Teilabbruch, diesen Geltung verschafft werden.

**6. a) Welche Auswirkungen erwarten Sie von der in § 69 vorgenommenen Ausweitung des vereinfachten Genehmigungsverfahrens auf Wohngebäude geringer und mittlerer Höhe**

- für die Bauherren
- für die Bauaufsichtsbehörden/Gemeinden
- für die Entwurfsverfasser?

Zu diesem Verfahren (Wohngebäude bis zur Hochhausgrenze) findet zwar eine Präventionsprüfung in eingeschränktem Rahmen statt, die Bauüberwachung beschränkt sich abgesehen von den Möglichkeiten nach § 82 Abs. 2 Nr. 2 und § 43 Abs. 7 auf den bei der Genehmigung geprüften Umfang. Vor dem Hintergrund der durch die Bauaufsichtsbehörden häufig festgestellten Mängel insbesondere in statisch-konstruktiver Hinsicht muß im Sinne des Verbraucherschutzes eine baubegleitende Überprüfung durch den Sachverständigen sichergestellt werden.

**b) Welche Vorteile oder Nachteile erwarten Sie von einer Ausweitung des vereinfachten Genehmigungsverfahrens auch auf Gewerbebauten?**

Für Gewerbebauten bietet sich nach diesseitiger Auffassung das vereinfachte Genehmigungsverfahren nicht an, weil in der Regel weitergehende öffentlich-rechtliche Vorschriften geprüft werden müssen, die einen weitergehenden Sicherheitsstandard gewährleisten.

**7. Wie beurteilen Sie den Ansatz des Gesetzentwurfs, den Standsicherheitsnachweis („Vier-Augen-Prinzip“) prüfen zu lassen; soll dies für beide Verfahrenswege (§ 68 und § 69) gelten?**

Gegenüber der geltenden Regelung des § 64 BauO NW wird bezüglich des Standsicherheitsnachweises mit § 69 des Entwurfes eine Verschärfung vorgenommen. Im Verfahren nach § 64 BauO NW wird auf die Prüfung der Standsicherheitsnachweise verzichtet (s. hierzu auch Nr. 64 Punkt 3 der Verwaltungsvorschrift zu § 64 Abs. 3 BauO NW). Daß nunmehr auch die Überprüfung des vorzulegenden Standsicherheitsnachweises vorgeschrieben werden soll, bedeutet eine Erschwerung des Verfahrens und unter dem Aspekt der Deregulierung einen echten Rückschritt. Sofern das Prinzip der Privatisierung der Verantwortung konsequent betrieben werden soll, ist nicht einsehbar, daß durch das zusätzliche Erfordernis der Prüfung des Standsicherheitsnachweises zusätzliche Kosten für den Bauherrn erzeugt werden. Dies muß gleichermaßen für den Fall des § 68 gelten.

**8. Wie soll das Sachverständigenwesen auf Grundlage der Landesbauordnung strukturiert und organisiert werden?**

Die Sachverständigen müssen flächendeckend und in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen. Dabei müssen aufgrund der vielfältigen Aufgabenstrukturen zahlenmäßig mehr als die zur Zeit ca 140 Prüfengeure vorhanden sein.

Neben der Regelung zur Ernennung von Sachverständigen muß eine Honorarordnung erlassen werden.

Anzumerken ist, daß der Sachverständige privatrechtlich für den Bauherrn tätig wird und zur Annahme von Aufträgen nicht verpflichtet ist. Dadurch entsteht die Gefahr einer erheblichen Verzögerung der Verfahren.

**9. Welche Vorteile oder Nachteile erwarten Sie von den Regelungen des § 70 und des § 73, wonach der Bauantrag künftig unmittelbar bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen ist?**

Von den Regelungen des § 70 und 73 erwarten wir keine Vorteile, wenn der Bauantrag künftig unmittelbar bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen ist. Im Hinblick auf die Planungshoheit der Gemeinde wird es nach wie vor für zwingend geboten gehalten, daß der

Bauantrag bei der Gemeinde einzureichen ist. Die vielfach aufgestellte Behauptung, Gemeinden würden „zu lange auf den Anträgen sitzen“, ist nicht belegt. Gegebenenfalls kann im Gesetz eine kurze Frist zur Weitergabe an die untere Bauaufsichtsbehörde festgelegt werden. Zur Regelung in § 73 Abs. 1 Satz 2 wird auf die Antwort zu Frage 3 verwiesen.

**10. Wie beurteilen Sie die Regelungen der neuen Landesbauordnung betreffend Bauvorlageberechtigung?**

Städte und Gemeinden sind daran interessiert, daß bezüglich der Bauvorlageberechtigung nunmehr die Regelungsintensität beendet wird. Es muß für die Zukunft und auf Dauer klar sein, wer bauvorlageberechtigt ist und wer nicht. Es wird angeregt, die Qualifizierung der Entwurfsverfasser durch eine entsprechende Ausbildung im Bereich „öffentliches Bau-recht“ während des Studiums und durch Fortbildungsmaßnahmen zu verbessern.

**11. Welche Auswirkungen erwarten Sie von der in § 73 Abs. 7 des Gesetzentwurfs vorgesehenen Regelung, wonach bei Vorlage von Bescheinigungen staatlich anerkannter Sachverständiger eine Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde nicht mehr stattfindet?**

Unter Berücksichtigung der hier gemachten Vorbehalte ist generell gegen die Regelung des § 73 Abs. 7 des Gesetzentwurfes nichts einzuwenden. Es wäre nicht vertretbar, wenn die untere Bauaufsichtsbehörde nochmals Bescheinigungen staatlich anerkannter Sachverständiger prüfen müßte. Es muß jedoch klar zum Ausdruck kommen, daß die Bauaufsichtsbehörden für falsche Sachverständigengutachten nicht haftbar gemacht werden können.

**12. Wie beurteilen Sie Regelungsbedarf, Regeldichte, Wirkungen und Nebenwirkungen gegenwärtiger und möglicher alternativer Regelungen im Gesetzentwurf der Landesbauordnung?**

Hierzu verweisen wir auf die Antworten zu den Fragen 2, 3 und 17. Ohne Änderung des Baunebenrechtes ist ein weiteres Nachdenken über Regelungsbedarf, Regeldichte usw. bezüglich der Landesbauordnung müßig.

**13. Auf welchen Fachgebieten halten Sie den Einsatz staatlich anerkannter Sachverständiger für erforderlich oder wünschenswert?**

Der Einsatz staatlich anerkannter Sachverständiger wird auf den Gebieten Standsicherheit, Schallschutz, Brandschutz und Wärmeschutz für erforderlich und ausreichend gehalten.

**14. a) Wie beurteilen Sie die „Beteiligung der verschiedenen Sachverständigen“ für die**

- **Baukosten**
- **Klarheit der Haftungstatbestände/Haftungsverantwortung?**

**b) Welche Sachverständigenbeteiligung halten Sie**

- **für unverzichtbar**
- **für verzichtbar?**

Die Beteiligung der verschiedenen Sachverständigen wird mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zur Steigerung der Baukosten führen. Wegen der Privatisierung der Verantwortung wird selbstverständlich auch die Haftungsverantwortung zersplittert, da nur jeder Sachverständige für den Gegenstand seiner Beauftragung haften kann.

Durch die Einschaltung von Sachverständigen wird das Baugenehmigungsverfahren nur scheinbar verkürzt. Zum einen muß der Sachverständige vor dem Einreichen des Bauantrags beauftragt werden, zum anderen kann das Prüfergebnis der Bauaufsichtsbehörde zu einer Änderung der Bauvorlagen und damit zu einer erneuten Sachverständigenprüfung und Kostensteigerung führen.

**15. Halten Sie die Regelungen zu Befugnissen und Qualifikation des Bauleiters für ausreichend; welche Änderungen/Ergänzungen halten Sie für erforderlich?**

Die Aufgaben des Bauleiters gehen nicht über die Aufgaben hinaus, die mit der Bauführung im zivilrechtlichen Sinne verbunden sind. Zu den Pflichten des vom Bauherrn beauftragten Architekten gehört zivilrechtlich nach § 15 Abs. 2 Nr. 8 HOAI die Objektüberwachung (Bauüberwachung). Eine darüber hinausgehende Normierung des Pflichtenrahmens als der im geltenden Recht ist zwar vorstellbar aber schwer zu verwirklichen. Die Neuregelung des § 60 Abs. 4 ist entbehrlich, da nach allgemeiner Rechtsauffassung eine ständige Anwesenheit der Bauleiterin bzw. des Bauleiters auf der Baustelle nicht verlangt wird. Insofern wird mit dem neuen Abs. 4 lediglich geltendes Recht formal wiedergegeben.

**16. Wie beurteilen Sie den Vorschlag einer Pflicht, die Sachverständigennachweise auf der Baustelle bereitzuhalten?**

Nach § 76 Abs. 6 Satz 2 müssen Baugenehmigungen und Bauvorlagen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen. Entsprechend dieser Regelung sollte auch die Verpflichtung gelten, daß die notwendigen Sachverständigennachweise an der Baustelle vorliegen.



**17. Welche Sonderbauverordnungen sowie sogenannte technische Verordnungen sind an eine neue Landesbauordnung dringend anzupassen, zusammenzufassen oder aufzuheben?**

Weitere Sonderbauverordnungen (unter Berücksichtigung der notwendigen Anpassungen an die neue BauO) als die bestehenden sollten nicht erlassen werden. Die Feuerungsverordnung und Bauprüfverordnung müssen nach diesseitiger Auffassung neu erlassen werden. Die Gebührenordnung, die Verwaltungsvorschriften zur Bauordnung, die Regelung über die Sachverständigen sind zu ändern bzw. neu zu erlassen. Ohne Regelung der Anerkennung von Sachverständigen können die Verfahren nach §§ 68 und 69 nicht zur Anwendung kommen.

Bezüglich der technischen Baubestimmungen sollte nur noch die Beachtung der von der obersten Bauaufsichtsbehörde als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln verlangt werden. Nur in bezug auf diese Regeln sollte zukünftig noch eine bauaufsichtliche Prüfung stattfinden. Für die Bauherrin bzw. den Bauherrn und die Bauaufsichtsbehörden wird damit zugleich ohne weiteres erkennbar, welche technischen Anforderungen aus Gründen der Sicherheit und Ordnung zu beachten sind. Es wird vorgeschlagen, Abs. 1 des § 3 so zu formulieren, wie es dem hier gemachten Vorschlag entspricht. Dabei muß sichergestellt sein, daß die Anzahl der technischen Regeln auf das unbedingt notwendige Maß reduziert wird. Technische Regeln sollten nur unter dem Gesichtspunkt der Erfüllung der Sicherheit und Ordnung ausgewählt werden. Dieser Vorschlag ist aber nur dann sinnvoll, wenn auch im Baunebenrecht entsprechende Regelungen eingeführt werden, die zu einer Begrenzung der technischen Regeln führen. Nur durch solche Parallelregelungen zur Bauordnung wird sichergestellt, daß durch eine bessere Übersichtlichkeit auch die Genehmigungsverfahren leichter abgewickelt werden können.

**18. Welche zwingend gleichzeitigen Regelungsbedürfnisse erwachsen aus der in den §§ 68 und 69 des Gesetzentwurfs vorgesehenen Freistellungsregelung für Wohngebäude u.a. bzw. dem vereinfachten Genehmigungsverfahren für das sogenannte Baunebenrecht?**

Was die Auswirkungen auf das Baunebenrecht anbelangt, wird auf die Antwort zur Frage 17 verwiesen.

**19. Wie beurteilen Sie die Festlegung ökologischer Normen (Baumschutz, Begrünung, Wasseruhren) im Gesetzentwurf; welche ökologischen Normen und in welchem Umfang halten Sie für notwendig?**

Was die ökologischen Standards anbelangt, haben wir Bedenken gegen die Hinzufügung des Merkmals „natürliche Lebensgrundlagen“. In der Begründung zu dieser Neufassung in § 3 wird zwar zum Ausdruck gebracht, daß schon aufgrund der gegenwärtig geltenden

Regelung im Rahmen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung auch der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen ein zu beachtender Belang ist. Ist dies der Fall, sollte auf die mehr dekorative Anreicherung des § 3 verzichtet werden. Andererseits wird nämlich die Gefahr gesehen, daß über dieses normative Tatbestandsmerkmal die Möglichkeit eröffnet wird, zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Baugenehmigungsverfahren zu gelangen, auch wenn dies in der Begründung zum Gesetzentwurf ausdrücklich in Abrede gestellt wird. Nach diesseitiger Auffassung reicht es ohne weiteres aus, daß in Einzelbestimmungen ökologische Standards angeführt werden.

**20. Wie beurteilen Sie die Notwendigkeit von Stellplatzregelungen in einer Landesbauordnung (auch in Konkurrenz zu der Möglichkeit, diese durch kommunale Satzungen zu treffen)?**

Die Stellplatzregelung sollte Bestandteil der Bauordnung bleiben. Von einer weiteren Zersplitterung des Bauordnungsrechtes sollte Abstand genommen werden.

Im übrigen sind wir der Auffassung, daß die ständige Veränderung der Stellplatzregelung in der Landesbauordnung auch nicht einer zügigen Verwaltungsentscheidungspraxis dienlich ist. Aus systematischen Erwägungen sind wir für die Streichung des neuen Abs. 10. Die nach dem geltenden Recht enthaltene Satzungsermächtigung zum Verzicht auf notwendige Stellplätze und Garagen beim Dachgeschoßausbau reicht vollkommen aus. Eine gesetzliche bindende Regelung ist nicht notwendig, da sie auch den individuell unterschiedlichen Einzelfällen nicht gerecht wird.

**21. Welche Notwendigkeiten sehen Sie bezüglich der Harmonisierung von Nachbarschaftsrecht und Landesbauordnung?**

Wegen der langen Geltungsdauer des Nachbarschaftsrechtes in Nordrhein-Westfalen und der hierzu ergangenen Rechtsprechung bietet es sich nicht an, nunmehr auch das Nachbarschaftsrecht zu ändern. Es wird vorgeschlagen, einen Prüfauftrag zu erteilen, in welchen Fällen Abweichungen von der Landesbauordnung gegeben sind, um zu prüfen, ob eine Harmonisierung notwendig ist oder nicht.

**22. Sind Änderungen bei den Abstandsregelungen und der Art der Berechnung von Abstandsflächen erforderlich?**

Es wird die bereits erhobene Empfehlung wiederholt, ob das Schmalseitenprivileg in der neuen Landesbauordnung nicht aufgegeben werden sollte. Diese Aufgabe sollte einhergehen mit einer Reduzierung von 0,8 H auf 0,4 H. Insoweit wird angeregt, die Regelung des Landes Hessen zu übernehmen.

**23. Welche neuen Haftungsrisiken für die „mit dem Bau Befähten“ erwachsen aus der neuen Landesbauordnung?**

Hierzu verweisen wir auf die Antwort zu Frage 6 a.

**24. Welche versicherungstechnischen und versicherungsrechtlichen Möglichkeiten gibt es, diese Risiken abzudecken?**

Auf die Berufshaftpflichtversicherung der Entwurfsverfasserin bzw. des Entwurfsverfassers sowie der anderen am Bau Beteiligten, insbesondere auch der Sachverständigen sollte nicht verzichtet werden.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung:



(Portz)

