

## **Begründung zum Gesetzentwurf der Landesregierung**

### **Zweites Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018**

#### **Allgemeiner Teil der Begründung**

##### **A. Ziele und Eckpunkte des Gesetzentwurfes**

Mit der Landesbauordnung wird der gesetzliche Rahmen insbesondere für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und die Beseitigung von baulichen Anlagen geschaffen. Das öffentliche Baurecht teilt sich dabei in das Bauplanungsrecht, welches in die Zuständigkeit des Gesetzgebers des Bundes fällt, sowie in das Bauordnungsrecht, für das der Gesetzgeber des Landes die Kompetenzen hat.

Das Bauordnungsrecht des Landes befasst sich daher mit den baulich-technischen Anforderungen an Bauvorhaben und regelt vorrangig die Abwehr von Gefahren, die von der Errichtung, dem Bestand und der Nutzung baulicher Anlagen ausgehen können. Darüber hinaus enthält das landesgesetzliche Bauordnungsrecht Regelungen zum Baugenehmigungsverfahren sowie zur Bauaufsicht. Ferner stellt das Bauordnungsrecht Mindestanforderungen an Aufenthaltsräume und Wohnungen, um soziale Mindeststandards zu gewährleisten.

Mit dem Änderungsgesetz zur Landesbauordnung 2018, welches am 2. Juli 2021 in Kraft getreten ist, wurden insbesondere Maßnahmen zur Beschleunigung des Mobilfunkausbaus, zur Einsparung von CO<sub>2</sub>-Gebäudeemissionen und zur Förderung des nachhaltigen Bauens, zur Erleichterung von Dachgeschossaus- und aufbauten zur Gewinnung von (zusätzlichem) Wohnraum sowie Maßnahmen zur Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens ergriffen.

Mit dem vorliegenden Entwurf für ein Zweites Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018 werden unter anderem Änderungen im Hinblick auf die Anpassung von Vorschriften an die Musterbauordnung vorgelegt. Dies ist insoweit erforderlich, um in der Bundesrepublik Deutschland zu zwischen den Ländern harmonisierten Bauvorschriften zu kommen und stellt insofern eine dauerhafte Aufgabe dar. Des Weiteren werden mit dem Gesetzentwurf insbesondere die nachfolgend benannten Ziele verfolgt:

#### **Maßnahmen zur Einsparung von CO<sub>2</sub>-Gebäudeemissionen und zur Beschleunigung des weiteren Ausbaus erneuerbarer Energien**

##### **a) Ausbau der Windenergie**

Der Gesetzentwurf enthält verschiedene Regelungen, um den weiteren Ausbau der Windenergie im Land Nordrhein-Westfalen zu beschleunigen: Über den neuen Satz 3 in § 1 Absatz 1 wird zunächst klargestellt, dass Windenergieanlagen oder Maschinen, soweit sie nach der Richtlinie 2006/42/EG („Maschinenrichtlinie“) in Verkehr gebracht werden, hinsichtlich der nicht durch CE-Kennzeichen und EG-Konformitätserklärung nach der Maschinenrichtlinie abgedeckten Angaben dem Anwendungsbereich der Bauordnung einschließlich eines bauaufsichtlichen Verfahrens unterliegen. Da der Nachweis über die Erfüllung der grundlegenden Sicherheits- und Gesundheitsschutzanforderungen einer Maschine bereits über die Konformitätsvermutung von Konformitätserklärung und CE-Kennzeichnung nach Artikel 7 Absatz 1 der Richtlinie 2006/42/EG geführt ist, ist ohne weitere Prüfung davon auszugehen, dass die Anforderungen der Maschinenrichtlinie – einschließlich der Standsicherheit – erfüllt sind. Ein zusätzlicher bautechnischer oder bauproduktrechtlicher Nachweis kann nicht verlangt werden, soweit Konformitätserklärung und CE-Kennzeichnung reichen. Fragen der Standsicherheit und der Verwendung von Bauprodukten können für die Teile der Anlage überprüft werden, die nicht nach der Maschinenrichtlinie in Verkehr gebracht wurden. Dazu gehört insbesondere auch die Prüfung, ob die nach Bauordnungsrecht zu behandelnden Teile die vom Hersteller des Maschinenteils in der Konformitätserklärung zu benennenden Spezifikationen für die tragende Konstruktion erfüllen.

In § 6 (Abstandsflächenrecht) werden Windenergieanlagen privilegiert: Nach Urteil des VGH München vom 28. Juli 2009 (22 BV 08.3427 - juris, Rn. 18) entfaltet bei einer Windenergieanlage der Mast und Gondel eine Einheit bildenden Rotor regelmäßig gebäudegleiche Wirkung und ist insofern maßgeblich im Hinblick auf die Bestimmung der Abstandsflächen. Um Windenergieanlagen abstandsflächenrechtlich zu privilegieren, soll Gebäuden ohne Aufenthaltsfunktion von der Einhaltung der Abstandsfläche künftig abgesehen werden.

Da Windenergieanlagen in der Regel nach § 50 Absatz 2 Nummer 2 bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 Metern darstellen, stellen diese „große Sonderbauten“ nach diesem Gesetz dar. Für derartige Anlagen ist nach dem geltenden Recht das Baugenehmigungsverfahren nach § 65 (Vollverfahren) durchzuführen. In Umsetzung der Richtlinie (EU) 2018/2001 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen wird für Sonderbauten, die in den Anwendungsbereich der genannten Richtlinie fallen, das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach § 64 - statt dem bisherigen bauaufsichtlichen Vollverfahren nach § 65 - für anwendbar erklärt.

Des Weiteren wird in Umsetzung der Richtlinie (EU) 2018/2001 im Rahmen der Behandlung des Bauantrages nach § 71 Absatz 5 (neu) vorgesehen, dass auf Antrag der Bauherrschaft das bauaufsichtliche Verfahren sowie alle sonstigen Zulassungsverfahren, die für die Durchführung des Vorhabens nach Landes- oder Bundesgesetzen erforderlich sind, über eine einheitliche Stelle nach den Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen abgewickelt wird. Die einheitliche

Stelle hat allein verfahrensbezogene Aufgaben: Sie dient als Kontaktpunkt im Verhältnis zur Bauherrschaft. Hierdurch sollen Verfahrensbeschleunigungen erreicht werden. Nach Eingang der vollständigen Antragsunterlagen ist ein Zeitplan für das weitere Verfahren aufzustellen und mitzuteilen. Damit wird die in der europäischen Richtlinie enthaltene Vorgabe zur Aufstellung vorhersehbarer Zeitpläne umgesetzt.

Damit Projektentwicklerinnen und Projektentwickler, Bürgerinnen und Bürger, die in erneuerbare Energien investieren möchten, die Verfahren leichter verstehen können, ist des Weiteren in der Umsetzung der genannten europäischen Richtlinie vorgesehen, dass ein Verfahrenshandbuch - auch online - zur Verfügung gestellt wird.

**b) Ausbau von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie**

Neben den Erleichterungen für den weiteren Ausbau der Windenergie im Land Nordrhein-Westfalen, enthält der Gesetzentwurf weitere Erleichterungen sowie Vorgaben zum Ausbau von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie. Dies betrifft im Einzelnen:

Der bisherige, in § 32 Absatz 5 enthaltene, Mindestabstand von Solaranlagen wird aufgegeben: Die in Absatz 5 Satz 2 bisher geforderten Abstände von Solaranlagen zu Brandwänden von 0,50 Meter (bei Außenseiten und Unterkonstruktion aus nichtbrennbaren Baustoffen) bzw. 1,25 Meter (in den übrigen Fällen) haben mitunter dafür gesorgt, dass ein wirtschaftlicher Betrieb von Solaranlagen auf Dächern von schmalen Gebäuden (Reihen- und Doppelhäusern) nicht möglich ist und eine Investition deshalb ausblieb: Beispielsweise sind bei einem Abstand von 1,25 Metern und einer Breite eines Reihenhauses von 6 Metern rund 40 % der Fläche und bei einem Abstand von 50 cm immerhin noch ca. 20 % der Dachfläche nicht nutzbar. Der neue Absatz 5 Satz 2 sieht mithin keine Abstände von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie bzw. einer solarthermischen Anlage auf Dachflächen mehr vor: Anlagen zur photovoltaischen oder thermischen Solarnutzung stellen keine ähnlichen Dachaufbauten im Sinne von Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 dar. Der neue Regelungsinhalt geht damit über die zuletzt beschlossene Änderung der Musterbauordnung hinaus und entspricht damit dem Regelungsinhalt der Bauordnung für das Land Baden-Württemberg.

In diesem Zusammenhang ist § 30 (Brandwände) in den Blick zu nehmen: Nach § 30 Absatz 5 Satz 1 sind Brandwände 0,30 Meter über die Bedachung zu führen oder in Höhe der Dachhaut mit einer beiderseits 0,50 Meter auskragenden feuerbeständigen Platte aus nichtbrennbaren Baustoffen abzuschließen. Nach Satz 3 sind bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3 die Brandwände bis mindestens unter die Dachhaut zu führen. Sofern ein zulässigerweise vor dem 1. Januar 2019 errichtetes Gebäude mittels Dachausbau zur Schaffung von Wohnraum zu einem Gebäude der Gebäudeklasse 4 wird, gilt auch hier, dass die Brandwände bis mindestens unter die Dachhaut zu führen sind. Da durch den Entfall der Abstände von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer

Strahlungsenergie die Dachflächen quasi durchgängig belegt werden können, sind wirk-  
same Löscharbeiten im Dachbereich nicht mehr möglich. Da dadurch der Schutz der  
Nachbarbebauung erheblich erschwert wird, wird in den Fällen, in denen ein Gebäude  
durch Dachausbau zum Zwecke der Schaffung von Wohnraum zulässigerweise zu ei-  
nem Gebäude der Gebäudeklasse 4 wird, die Dämmung des Daches nichtbrennbar aus-  
zuführen sein.

Mit § 42a wird eine Vorschrift über die Installation und den Betrieb von Solaranlagen  
in die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen aufgenommen: Bei der Errichtung  
von Gebäuden, für die der Bauantrag im Falle von Nichtwohngebäuden nach dem 1.  
Januar 2024 und im Falle von Wohngebäuden nach dem 1. Januar 2025 gestellt wird,  
sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den dafür ge-  
eigneten Dachflächen zu installieren und zu betreiben. Um die Vorbildwirkung der öf-  
fentlichen Hand (hier: Land und Bund) nachzukommen, sieht § 42a Absatz 2 vor, dass  
auf geeigneten Dachflächen von Landes- und Bundesliegenschaften möglichst bis zum  
31. Dezember 2025 Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu  
installieren und zu betreiben sind. Die Pflicht zur Installation und zum Betrieb entspre-  
chender Anlagen soll auch bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes,  
die nach dem 1. Januar 2026 begonnen wird, Geltung entfalten; für Gebäude, die sich  
im Eigentum der Kommunen im Land Nordrhein-Westfalen befinden, soll diese Pflicht  
bereits ab dem 1. Juli 2024 bestehen. Über Absatz 4 wird die Pflicht zur Installation und  
zum Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie für  
bestimmte, dort bezeichnete, Anlagen ausgenommen. Absatz 5 lässt die Verpflichtung  
unter den dort genannten Voraussetzungen entfallen. Eine die gesetzliche Norm kon-  
kretisierende Rechtsverordnung wird das Nähere regeln (§ 87 Absatz 1 Satz 1 Nummer  
1 in Verbindung mit § 42a Absatz 1 Satz 4).

Die bisherige in § 8 Absatz 2 verordnete Vorschrift zur Errichtung einer Anlage zur Er-  
zeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie beim Neubau eines für eine Solarnut-  
zung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 notwendigen Stellplätzen für ein  
Nichtwohngebäude, wird in § 48 Absatz 1a versetzt.

Über § 62 (Verfahrensfreie Bauvorhaben) wird in Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe  
d) neu geregelt, dass Gewächshäuser ohne Verkaufsstätten mit einer Firsthöhe bis zu 5  
Metern und nicht mehr als 1 600 m<sup>2</sup> Grundfläche, auch ausgestattet mit Solaranlagen,  
die einem land- oder forstwirtschaftlichem Betrieb oder einem Betrieb der gartenbauli-  
chen Erzeugung im Sinne des § 35 Absatz 1 Nummer 1 und 2 und des § 201 des Bau-  
gesetzbuches dienen, verfahrensfrei sind.

Über eine Änderung in § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 werden gebäudeunabhängige  
Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 Metern und einer Grundfläche bis zu 100 m<sup>2</sup> bau-  
ordnungsrechtlich verfahrensfrei gestellt.

§ 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 7 wird derart geändert, dass sowohl Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen sowie deren Bestückung mit Solaranlagen als auch offene, sockellose Einfriedungen für Grundstücke, einschließlich deren Bestückung mit Solaranlagen unter den dort genannten Voraussetzungen bauordnungsrechtlich verfahrensfrei gestellt werden.

### **c) Ausbau von Wärmepumpen**

Die Errichtung von Wärmepumpen als Anlagen zur Heizung von Gebäuden und anderen Einrichtungen ist bereits heute ein wichtiger Baustein der Energiewende, der auch in Zukunft fortwährend an Bedeutung gewinnen wird. Umfassende Erleichterungen unter anderem im Abstandsflächenrecht führen dazu, dass Wärmepumpen abstandsflächenrechtlich privilegiert werden. Die Errichtung von Wärmepumpen zum Beispiel auf kleinen Grundstücken oder in Reihenhauslagen wird dadurch ermöglicht bzw. erheblich erleichtert. Für Gas-Absorptions-Wärmepumpen werden des Weiteren Erleichterungen bei den Anforderungen an die Abgasanlagen geschaffen.

### **Maßnahmen zur Förderung des nachhaltigen Bauens**

Die Regelungen zur Begrünung bzw. Bepflanzung nicht überbauter Flächen von bebauten Grundstücken wird zugunsten der Schaffung von Gartenflächen geändert, sofern die Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Im Gesetzentwurf wird klargestellt, dass Schotterungen von nicht bebauten Flächen sowie die Verwendung von Kunstrasen für diese Flächen keine zulässige andere Verwendung darstellen. Mit dieser Änderung soll der Thematik „Schottergärten“ begegnet werden, da viele Insektenarten elementare Ökosystemleistungen, zum Beispiel für die Bestäubung von Pflanzen, als Nahrungsgrundlage für andere Insekten und weitere Tiergruppen, für den Abbau organischer Masse, die biologische Kontrolle von Schadorganismen, die Gewässerreinigung oder die Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit erbringen. Der Rückgang dieser Insekten und ihrer Ökosystemleistungen hat damit nicht nur unmittelbare Auswirkungen auf die Umwelt, sondern auch auf uns Menschen.

Über weitere Änderungen soll das „Bauen mit Holz“ weitere Unterstützung erfahren: Die Änderungen ermöglichen eine umfassende Anwendung der im Land Nordrhein-Westfalen eingeführten Muster-Holzbaurichtlinie.

Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen enthält insbesondere Regelungen für in der Zukunft zu errichtende Gebäude. Im Zuge sich verändernder wirtschaftlicher und/oder gesellschaftlicher Rahmenbedingungen kommt der (Um-)Nutzung gebäudlicher Bestände eine zunehmende Bedeutung zu. § 69 Absatz 1 Satz 1 ist derzeit als Ermessensentscheidung ausgestaltet. Angesichts der hohen Anforderungen, die das Gesetz an die Zulassung der Abweichung stellt, insbesondere, dass die Abweichung mit öffentlichen und privaten Belangen vereinbar sein muss, hat sich die Behörde, wenn die Voraussetzungen bejaht werden, im Regelfall für die Zulassung der Abweichung zu entscheiden, es sei denn, besondere Umstände stünden dem entgegen (sogenanntes intendiertes Ermessen, vgl. VGH München, Beschluss vom 6. August 2013 - 15 CS 13.1076,

Rn. 25). Diesem von der Rechtsprechung anerkannten intendierten Ermessen soll dadurch Rechnung getragen werden, dass § 69 Absatz 1 Satz 1 als „Soll“-Vorschrift ausgestaltet wird. Damit wird klargestellt, dass Abweichungen stets dann erteilt werden, wenn die bauaufsichtlichen Anforderungen eingehalten werden, so zum Beispiel auch bei der Schaffung zusätzlichen Wohnraums in bestehenden Gebäuden.

Um nachhaltige Bauweisen zu ermöglichen, wird des Weiteren ein neuer Abweichungstatbestand in die Bauordnung aufgenommen: Mit diesem sollen neue Bau- und Wohnformen praktisch erprobt werden können.

### **Maßnahmen zur Erleichterung und Beschleunigung des weiteren Mobilfunkausbaus**

Das Abstandsflächenrecht wird derart geändert, dass der in § 6 Absatz 1 Satz 1 verankerte Grundsatz der Abstandsflächenpflicht nicht für Antennen im Außenbereich einschließlich der Masten mit einer maximalen Breite des Mastes von 1,50 Meter und einer Gesamthöhe von nicht mehr als 50 Metern gegenüber anderen Grundstücken im Außenbereich Geltung entfalten soll. Sind im Einzelfall nicht hinnehmbare Beeinträchtigungen der Umgebung zu erwarten, ist das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot als Korrektiv ausreichend.

Nach § 50 Absatz 2 Nummer 2 stellen bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 Metern „große Sonderbauten“ dar. Vor dem Hintergrund der Änderungen in § 6 sowie in § 62 werden aus dem Anwendungsbereich von § 50 Absatz 2 Nummer 2 solche Anlagen ausgenommen, die nach § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 Buchstabe a) Doppelbuchstabe aa) verfahrensfrei gestellt werden.

In § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 Buchstabe a) und b) werden insgesamt vier Änderungen vorgenommen, um den weiteren Ausbau des Mobilfunks im Land Nordrhein-Westfalen zu beschleunigen: (1) Antennen und Antennen tragende Masten dürfen auf Gebäuden, gemessen ab dem Schnittpunkt der Anlage mit der Dachhaut, künftig 20 Meter (bisher: 15 Meter) hoch sein. (2) Die Höhenbegrenzung für entsprechende Antennen und Antennen tragende Masten im Außenbereich entfällt. Voraussetzung ist jeweils, dass eine nach § 54 Absatz 4 berechnete Person die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit festgestellt und der Bauherrschaft bescheinigt hat. (3) Zugehörige Versorgungseinheiten dürfen künftig einen Brutto-Rauminhalt bis zu 30 m<sup>3</sup> (bisher: 10 m<sup>3</sup>) aufweisen. Hintergrund ist, dass durch verstärkte Kooperation der Mobilfunkbetreiber, zum Beispiel entlang von Bahnstrecken, zugehörige Versorgungseinheiten gemeinsam in einem Container untergebracht werden. Der bisher verfahrensfreie Brutto-Rauminhalt ist daher zu gering, um Versorgungseinheiten mehrerer Netzbetreiber in einem Funkcontainer unterbringen zu können. (4) Es wird klargestellt, dass ortsveränderliche Antennenträger bis zu 48 Monate vorübergehend aufgestellt werden dürfen.

### **Maßnahmen zur Erleichterung und Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren**

Der Gesetzentwurf sieht an verschiedenen Stellen regulatorische Erleichterungen vor: Der Katalog der verfahrensfreien Bauvorhaben wird für den weiteren Ausbau der erneuerbaren Energien - technologieoffen - erweitert. Die Regelungen für eine Genehmigungsfreistellung sehen vor, dass Wohngebäude (bis einschließlich der Gebäudeklasse 4) unter bestimmten Voraussetzungen genehmigungsfrei gestellt werden können. Bisher war dies für Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 bis 3 möglich; mit der Änderung können höhere Wohngebäude unter eine Genehmigungsfreistellung fallen. Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren wird das Prüfprogramm der Bauaufsichtsbehörden auf das erforderliche Maß zurückgeführt. Zugleich wird im Gesetzentwurf das Schriftformerfordernis zugunsten der Textform aufgegeben: Damit wird der zunehmenden Digitalisierung im Baugenehmigungsverfahren Rechnung getragen. Vor dem Hintergrund einer Vielzahl von bundes- und landesgesetzlichen Änderungen die auf das Baugeschehen einwirken, wird für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Bauaufsichtsbehörden eine Fort- und Weiterbildungsverpflichtung verankert.

### **Einführung der kleinen Bauvorlageberechtigung**

Der vorliegende Gesetzentwurf sieht Änderungen im Zusammenhang mit der Bauvorlageberechtigung vor: Im Land Nordrhein-Westfalen wird die sogenannte „kleine Bauvorlageberechtigung“ unter Berücksichtigung von verbraucher- und wettbewerbsschützenden Anforderungen eingeführt.

## **Besonderer Teil der Begründung**

### **Artikel 1**

#### **1. zum Inhaltsverzeichnis**

Nummer 1 nimmt erforderliche Folgeänderungen an dem Inhaltsverzeichnis auf.

#### **2. zu § 1 Anwendungsbereich**

Nach § 2 Absatz 1 sind bauliche Anlagen mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Windenergieanlagen sind mithin bauliche Anlagen im Sinne der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen. § 3 Absatz 1 BauO NRW 2018 stellt an Anlagen allgemeine Anforderungen derart, dass diese so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten sind, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden dürfen. Dabei sind die Grundanforderungen an Bauwerke nach Anhang I der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 zu berücksichtigen.

Die Richtlinie 2006/42/EG gilt ausweislich des Artikels 1 Absatz 1 insbesondere für Maschinen und unvollständige Maschinen. Windenergieanlagen bestehen, vereinfacht dargestellt, aus einem im Boden verankerten Fundament, einem Turm (üblicherweise aus Stahl und/oder Spannboden) und der Gondel (mit unter anderem Nabe und Rotorblättern sowie insbesondere Welle, Getriebe, regelungs- und elektrotechnischen Komponenten, Generator, Lager und Bremsen). In der Praxis werden sowohl Komplettlösungen (Fundament, Turm und Gondel) als auch Teillösungen (zum Beispiel nur die Gondel, ggf. mit Turm oder nur dem Stahlteil des Turms) angeboten. Die Türme und Gondeln werden dabei häufig in Serie gefertigt.

Mit der Errichtung und dem Betrieb von Windenergieanlagen sind naturgemäß auch Gefahren im bauordnungsrechtlichen Sinne verbunden. Dies betrifft beispielsweise die Frage der Standsicherheit. Windenergieanlagen oder zumindest Teile davon unterfallen als Maschinen dem Anwendungsbereich der europäischen (Maschinen-)Richtlinie 2006/42/EG bzw. deren nationaler Umsetzung durch die Neunte Verordnung zur Durchführung des Produktsicherheitsgesetzes (Maschinenverordnung - 9. ProdSV). Die Europäische Kommission hat sich ohne diesbezügliche Differenzierung unter anderem im Rahmen ihrer FAQ zur (Bauprodukten-)Verordnung (EU) Nr. 305/2011 dahingehend geäußert, dass sie davon ausgeht, dass Windenergieanlagen einschließlich ihres Turmes eine Maschine bildeten und mit der CE-Kennzeichnung zu versehen seien.

Abhängig vom jeweiligen Zuschnitt der Maschine der Windenergieanlage findet das Behinderungsverbot aus Artikel 6 Absatz 1 der Richtlinie 2006/42/EG Anwendung. Demnach dürfen Mitgliedstaaten das Inverkehrbringen und/oder die Inbetriebnahme von Maschinen in ihrem Hoheitsgebiet nicht untersagen, beschränken oder behindern, wenn diese den Bestimmungen der genannten Richtlinie entsprechen. Das Behinderungsverbot ist damit durch die Erfüllung der Anforderungen der Richtlinie 2006/42/EG

bedingt. Die Konformität haben Mitgliedstaaten nach Artikel 7 Absatz 1 der Richtlinie 2006/42/EG zu unterstellen, wenn eine Maschine mit der CE-Kennzeichnung versehen ist und die EG-Konformitätserklärung mit den in Anhang II Teil 1 Abschnitt A aufgeführten Angaben beigefügt ist. Bei Anlagen, die mit CE-Kennzeichnung und Konformitätserklärung versehen sind, greift dementsprechend das Marktbehinderungsverbot des Artikels 6 Absatz 1 der Richtlinie 2006/42/EG. Daher gilt der Grundsatz, dass an eine Maschine, die der Richtlinie 2006/42/EG entspricht, keine Anforderungen gestellt werden dürfen, die eine Anpassung der Maschine erfordern. Die Mitgliedstaaten dürfen also keine nationalen Bestimmungen erlassen, die über die Bestimmungen der Richtlinie hinausgehen, sich hiermit überschneiden oder diesen widersprechen.

In § 1 Absatz 1 wird mit Satz 3 nun klargestellt, dass Windenergieanlagen oder Maschinen, soweit sie nach der Richtlinie 2006/42/EG („Maschinenrichtlinie“) in Verkehr gebracht werden, hinsichtlich der nicht durch CE-Kennzeichen und EG-Konformitätserklärung nach der Maschinenrichtlinie abgedeckten Angaben dem Anwendungsbereich der Bauordnung einschließlich eines bauaufsichtlichen Verfahrens unterliegen.

Damit kann im Verfahren nach § 64 das Bauplanungsrecht und das sogenannte aufgedrängte Recht geprüft werden, die regelmäßig keine Änderung der nach der Maschinenrichtlinie in Verkehr gebrachten Teile verlangen. Aus dem Bauordnungsrecht kann zum Beispiel die Einhaltung der Abstandsflächen oder die Erreichbarkeit durch die Feuerwehr geprüft werden.

Da der Nachweis über die Erfüllung der grundlegenden Sicherheits- und Gesundheitsschutzanforderungen einer Maschine bereits über die Konformitätsvermutung von Konformitätserklärung und CE-Kennzeichnung nach Artikel 7 Absatz 1 der Richtlinie 2006/42/EG geführt ist, ist ohne weitere Prüfung davon auszugehen, dass die Anforderungen der Maschinenrichtlinie – einschließlich der Standsicherheit – erfüllt sind. Ein zusätzlicher bautechnischer oder bauproduktrechtlicher Nachweis kann nicht verlangt werden, soweit Konformitätserklärung und CE-Kennzeichnung reichen.

Fragen der Standsicherheit und der Verwendung von Bauprodukten können für die Teile der Anlage überprüft werden, die nicht nach der Maschinenrichtlinie in Verkehr gebracht wurden. Dazu gehört insbesondere auch die Prüfung, ob die nach Bauordnungsrecht zu behandelnden Teile die vom Hersteller des Maschinenteils in der Konformitätserklärung zu benennenden Spezifikationen für die tragende Konstruktion erfüllen.

Hinsichtlich des Inverkehrbringens und der daraus abgeleiteten Zuständigkeiten sind daher folgende Kombinationen denkbar:

- Gondel (nach Maschinenrichtlinie in Verkehr gebracht):  
Zuständigkeit der Marktaufsicht für die MRL umfasst die Gondel, bauaufsichtlich sind das Fundament und der Turm zu behandeln

- Gondel und Turm (nach Maschinenrichtlinie in Verkehr gebracht):  
Zuständigkeit der Marktaufsicht für die MRL umfasst die Gondel und den Turm, bauaufsichtlich ist das Fundament zu behandeln
- Gondel, Turm und Fundament (nach Maschinenrichtlinie in Verkehr gebracht):  
Zuständigkeit der Marktaufsicht für die MRL umfasst die Gondel, Turm und Fundament.

Im bauaufsichtlichen Verfahren können keine Anforderungen gestellt werden, die eine Änderung der nach der Maschinenrichtlinie in Verkehr gebrachten Teile erfordern würden. So könnte zum Beispiel nicht verlangt werden, dass eine Windenergieanlage mit Einrichtungen zur selbständigen Löschung von Bränden ausgestattet werden muss.

Zulässig wären dagegen Anforderungen, die Auswirkungen auf die Auswahl möglicher Windenergieanlagen haben. So ist die Forderung denkbar, dass einer Ausbreitung eines Brandes auf Flächen außerhalb der Anlage vorgebeugt werden muss. Wie der Hersteller das sicherstellt, ist ihm überlassen (bzw. der Bauherrschaft bei der Auswahl des Anlagentyps oder ggf. ergänzender Maßnahmen).

Die vorgesehene Änderung in § 1 Absatz 1 umfasst neben Windenergieanlagen, die explizit genannt werden, auch Maschinen, soweit sie nach der Richtlinie 2006/42/EG in Verkehr gebracht werden. Hierunter können beispielsweise auch Erzeugungsanlagen für Wasserstoff mittels Elektrolyse fallen.

In § 1 Absatz 2 wird nach Nummer 6 eine neue Nummer 7 eingefügt: Die Bauordnung soll keine Geltung für Regale und Regalanlagen in Gebäuden, soweit sie nicht Teil der Gebäudekonstruktion sind oder keine Erschließungsfunktion haben, entfalten. Die Änderung beruht auf einer Änderung der Musterbauordnung durch die für Städtebau, Bau- und Wohnungswesen zuständigen Ministerinnen und Minister, Senatorinnen und Senatoren der Länder.

Anders als Regale, die im Freien errichtet werden und die nach § 62 Absatz 1 Nummer 15 Buchstabe c unter bestimmten Voraussetzungen verfahrensfrei sind, sind Regale und Regalanlagen, die in Gebäuden errichtet werden, keine baulichen Anlagen, sondern Einrichtungsgegenstände. Mangels Qualifizierung als bauliche Anlage ist der Anwendungsbereich der Landesbauordnung nach § 1 Absatz 1 Satz 1 insoweit nicht eröffnet.

Der über die Nummer 7 vorgenommene, ausdrückliche Ausschluss von Regalen und Regalanlagen in Gebäuden dient somit lediglich der Klarstellung. Auf Regale und Regalanlagen in Gebäuden findet somit das Bauordnungsrecht keine Anwendung.

Davon unberührt bleibt die Berücksichtigung der Regale und Regalanlagen einschließlich Lagergut beim Nachweis der Standsicherheit (Bemessung der Fundamente und gegebenenfalls der tragenden Bauteile, auf die die Regallasten einwirken) und des Brand-schutzes (Brandlasten, Löschmöglichkeiten, Bemessung der Rettungswege).

Die Ausnahme vom Anwendungsbereich gilt nicht, wenn die Regale Teil der Gebäudekonstruktion sind, wie Geschosse wirken oder Erschließungsfunktion haben. Sie sind Teil der Gebäudekonstruktion, wenn die Regalständer gleichzeitig tragende Teile des Gebäudes sind; in diesem Fall ist nicht die Regal- sondern die Gebäudedefunktion maßgeblich. Regale wirken wie Geschosse, wenn sich Aufenthaltsflächen oder -räume auf ihnen befinden. Regale mit Bediengängen haben Erschließungsfunktion, wenn einzelne Regalebenen nicht mehr vom Boden aus bedient werden.

Die Behandlung von Regalen im Freien als bauliche Anlagen (§ 62 Absatz 1 Nummer 15 Buchstabe c) sowie von Regallagern mit einer Oberkante Lagerguthöhe von mehr als 9 m als Sonderbau nach § 50 Absatz 2 Nummer 16 bleibt hiervon unberührt.

### **3. zu § 2 Begriffe**

In § 2 Absatz 3 werden die Gebäude in Gebäudeklassen unterteilt: Satz 1 Nummer 1 beinhaltet die Definition der Gebäudeklasse 1. Durch die Änderung in Buchstabe b) werden land- und forstwirtschaftliche Gebäude und Gebäude vergleichbarer Nutzung grundsätzlich der Gebäudeklasse 1 zugeordnet und nicht mehr nur dann, wenn sie freistehend sind. Damit werden für diese Gebäude tragende und aussteifende Wände und Stützen ohne Feuerwiderstandsfähigkeit zulässig. Mit der Änderung werden insbesondere die Errichtung von Scheunen und Ställen in Holzkonstruktion ohne besonderen Nachweis des Brandschutzes sowie von Gewächshäusern in Metall-/Glaskonstruktion erleichtert. In Kellergeschossen sind die tragenden und aussteifenden Wände feuerhemmend auszuführen. Für Trennwände ist § 29 zu beachten.

In den Fällen, in denen ein Gebäude aus einem für Wohnzwecke genutzten Teil und einem landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzten Teil besteht, so enthält es zwei Nutzungseinheiten mit verschiedenen Nutzungen: Wenn es freistehend mit einer Höhe bis zu sieben Meter ist und nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche aufweist, unterfällt es der Gebäudeklasse 1 Buchstabe a). In diesem Fall werden an die tragenden Wände keine Anforderungen gestellt.

Ist die Brutto-Grundfläche größer als 400 m<sup>2</sup>, kann eine Einstufung in die Gebäudeklasse 1 Buchstabe a) aufgrund der Flächenüberschreitung nicht erfolgen. Auch eine Einstufung in die Gebäudeklasse 1 Buchstabe b) scheidet aufgrund der anteiligen Wohnnutzung aus. Das Gebäude wäre in der Folge in die Gebäudeklasse 3 mit den erhöhten Anforderungen einzustufen. Um die höheren Anforderungen an den land- bzw. forstwirtschaftlichen Teil zu vermeiden, kann es daher zweckmäßig sein, die Anlage als zwei aneinandergebaute Gebäude auszuführen. So könnte ein landwirtschaftlich genutztes

Gebäude an ein Wohngebäude angebaut werden. Das Wohngebäude wäre - je nach Art - der Gebäudeklasse 2 oder 3 zuzuordnen. Im Wohngebäude sind die tragenden Wände feuerhemmend auszuführen; das angebaute Betriebsgebäude fällt in die Gebäudeklasse 1 und die tragenden Wände bleiben ohne Anforderung. Die Gebäudeteile oder die aneinandergebauten Gebäude sind entweder durch eine feuerbeständige Trennwand (§ 30 Absatz 3 Satz 3), ggf. verbunden mit einer feuerbeständigen Decke nach § 31 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 oder durch eine Brandwand nach § 30 Absatz 2 Satz 1 Nummer 4 zu trennen.

#### **4. zu § 6 Abstandsflächen**

##### **a) Absatz 1**

In § 6 Absatz 1 Satz 1 wird grundhaft geregelt, dass vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten sind. Satz 2 bestimmt, dass dies auch für andere Anlagen gilt, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen.

Von Antennen einschließlich ihrer Masten gehen regelmäßig allenfalls geringe gebäudegleiche Wirkungen aus. Sie sind darüber hinaus im Außenbereich nach § 35 Absatz 1 Nummer 4 BauGB mit der Folge privilegiert, dass von ihnen ausgehende Wirkungen grundsätzlich hinzunehmen sind. Über die geltende Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen beträgt die Tiefe der Abstandsflächen für Antennen im Außenbereich  $0,2 H$  (§ 6 Absatz 5 Satz 2): Durch diese letzte Änderung der Bauordnung wurde mit der vorgenommenen Reduzierung der Abstandsflächen im Außenbereich ein deutliches Hindernis für die Errichtung von Mobilfunkanlagen im Außenbereich beseitigt.

Unter Berücksichtigung des Schließens letzter Versorgungslücken und des erheblichen öffentlichen Interesses an dem weiteren Ausbau des Mobilfunks sieht der neue Satz 3 in § 6 Absatz 1 vor, dass die Pflicht zur Einhaltung von Abstandsflächen für bestimmte Antennen einschließlich ihrer Masten keine Geltung entfalten soll: Die Gesamthöhe von 50 Metern wurde gewählt, da ab dieser Höhe regelmäßig breitere Masten erforderlich werden und häufig eine größere Zahl von Antennen angebracht wird, die die Breite der Anlage vergrößern. Sind im Einzelfall nicht hinnehmbare Beeinträchtigungen der Umgebung zu erwarten, reicht das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot als Korrektiv. In der Folge kann die zuletzt vorgenommene Änderung in § 6 Absatz 5 Satz 2 im Hinblick auf Antennen im Außenbereich entfallen.

Durch den neuen Satz 5 werden Windenergieanlagen abstandsflächenrechtlich privilegiert: Nach Urteil des VGH München vom 28. Juli 2009 (22 BV 08.3427 - juris, Rn. 18) entfaltet bei einer Windenergieanlage der Mast und Gondel eine Einheit bildenden Rotor regelmäßig gebäudegleiche Wirkung und ist insofern maßgeblich im Hinblick auf die Bestimmung der Abstandsflächen.

Um Windenergieanlagen abstandsflächenrechtlich zu privilegieren, soll bei Gebäuden ohne Aufenthaltsfunktion von der Einhaltung der Abstandsfläche abgesehen werden.

Im Hinblick auf die Grundstücksgrenze kommt ein Verzicht auf die Abstandsflächen hingegen nicht in Betracht: Durch eine entsprechende Regelung würden die Nachbarn in ihren Eigentumsrechten faktisch beschränkt werden. Wenn Abstandflächen für Windenergieanlagen gegenüber Grundstücksgrenzen entfallen würden, könnten Windenergieanlagen die erforderlichen Abstände gegenüber Wohngebäuden, die sie auf der eigenen Hofstelle einzuhalten hätten, auf Nachbargrundstücken bzw. auf naheliegende oder benachbarten Hofstellen unterschreiten. Zudem würde ein entsprechender Entfall einer Abstandsfläche gegenüber Grundstücksgrenzen verhindernd auf vorgesehene Nutzungsänderungen wirken kann (zum Beispiel Umwandlung von entsprechenden Gebäuden in Wohnraum). Dieses kann den Gebäudeerhalt und einen beabsichtigten Strukturwandel – gerade in ländlich geprägten Bereichen – negativ beeinflussen.

Im Falle einer Windenergieanlage gehen unter anderem Gefahren von ggf. herabfallenden Teilen, insbesondere von den Rotoren und Gondeln aus. Um diesen Gefahren im Hinblick auf den Schutz der natürlichen Grundlagen des Lebens (§ 3 Absatz 1 Satz 1) hinreichend Rechnung zu tragen, wird die Privilegierung der Windenergieanlage mit einem vorsorglichen Sicherheitsabstand gegenüber Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen verbunden, so zum Beispiel gegenüber Lagerbehältern für flüssige Wirtschaftsdünger.

Zur Ermittlung der Tiefe der Abstandsflächen bei Windenergieanlagen wird auf die Änderung in Absatz 4 verwiesen. Im Zuge der Änderung wird der bisherige Absatz 13, der Vorgaben für Windenergieanlagen enthält, aufgehoben.

**b) Absatz 4**

Absatz 4 beinhaltet die Ermittlungsvorschriften zur Tiefe der Abstandsflächen: Die Änderung bewirkt, dass die bisher in Absatz 13 verortete Ermittlungsvorschrift über die Tiefe der Abstandsflächen bei Windenergieanlagen sachlogisch in Absatz 4 verortet wird. Dabei bemisst sich die Tiefe der Abstandsflächen künftig nach 30 Prozent - statt bisher 50 Prozent - ihrer größten Höhe.

**c) Absatz 5**

Es wird auf die Erläuterungen zu § 6 Absatz 1 Satz 3 (neu) verwiesen.

**d) Absatz 7**

In Absatz 7 Satz 1, der Regelungen zur Bemessung der Abstandsflächen bei Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung und für Solaranlagen bei bestehenden Gebäuden enthält, wird die bisherige Vorgabe über die Stärke einer Dämmung aufgegeben.

Die Regelung in Satz 1 gilt unverändert für bestehende Gebäude, deren fertige Wandoberfläche durch Aufbringen einer Wärmedämmung oder von Solaranlagen näher an die Grenze rückt und damit die Abstandsfläche gegenüber der Nachbargrenze unterschreitet.

Bei einer Neubebauung müssen die Abstandsflächen mit der fertigen Wand einschließlich Wärmedämmung eingehalten werden. Die Bezeichnung „Maßnahmen“ zum Zwecke der Energieersparnis beinhaltet das gesamte Vorhaben: Ist eine Bekleidung der Dämmung nötig, gehört auch diese zur Maßnahme.

Soll von dem in § 6 Absatz 7 Satz 1 genannten Maß abgewichen werden, kann dies durch Zulassung einer Abweichung nach § 67 ermöglicht werden, wenn die hierfür geltenden Voraussetzungen erfüllt sind.

e) **Absatz 8**

Absatz 8 wird aus Gründen der Übersichtlichkeit der vorgenommenen Änderungen neu gefasst. Die erste Änderung gegenüber der geltenden Gesetzesfassung betrifft Absatz 8 Satz 1 Nummer 2: Absatz 8 Satz 1 regelt, dass bestimmte Anlagen in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden. Das geltende Gesetz sieht vor, dass auch Feuerstätten mit einer Nennleistung bis 28 kW und Wärmepumpen mit entsprechender Leistung in Gebäuden nach Absatz 8 Satz 1 Nummer 1 zulässig sind. Da die Nennleistungen von Feuerstätten mit denen von modernen Wärmepumpen nicht in direktem Zusammenhang stehen und Auswirkungen auf die Umwelt und die Nachbarschaft nicht direkt von dieser abhängen, kann die bisherige Begrenzung von Wärmepumpen auf 28 kW entfallen. Die in Absatz 8 Nummer 1 aufgeführten geometrischen Begrenzungen für Wärmepumpen und ihre Einhausungen sind ausreichend, um die Belange der schutzwürdigen Nachbarn und der städteplanerischen Gestaltung zu berücksichtigen.

Eine weitere Änderung soll in § 8 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 erfolgen: Die bisherige Formulierung des Wortlautes in Absatz 8 Satz 1 Nummer 3 begünstigte nur überdachte Tiefgaragenzufahrten. Mit der Streichung werden nunmehr alle Tiefgaragenzufahrten von der Privilegierung erfasst. Absturzsicherungen und Überdachungen sind elementarer Bestandteil von Tiefgaragenzufahrten und somit ebenfalls von der Privilegierung umfasst. Die bisherige Privilegierung von Aufzügen zu Tiefgaragen (Nummer 4) wird sachlogisch - mit Nummer 3 zusammengezogen. In der Folge ändert sich die Nummerierung der bisherigen Nummer 5 und 6 zu Nummern 4 und 5.

Nummer 6 wird neu hinzugefügt: Die zunehmende Installation von Wärmepumpen als Anlagen zur Heizung von Gebäuden und anderen Einrichtungen ist bereits heute ein wichtiger Baustein zur nachhaltigen Ausgestaltung von Gebäudewärme bzw. -kälte. Da Fundamente bereits heute kein Abstandsflächenrecht auflösen, sind diese in der Nummer 6 nicht aufgeführt, gleichwohl aber von dieser erfasst.

Wärmepumpen, bei denen Wärme durch einen anderen Prozess als Verbrennung erzeugt wird, sind keine Feuerstätten (VGH München, Beschluss vom 15. Februar 2019 – 9 CS 18.2638 –, juris, Rn. 15) nach § 2 Absatz 9: Daher können diese nach wie vor eingehaust bzw. in einem Gebäude untergebracht werden (Absatz 8 Satz 1 Nummer 2). Auf die

Leistung der Wärmepumpe kommt es insoweit nicht an. Abstandsflächenrechtlich unbeachtlich bleiben die betreffenden Gebäude auch dann, wenn in ihnen Leitungen und Zähler für Energie und Wasser installiert sind. Auf den Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) vom 28. August 2013, zuletzt geändert durch Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24. März 2020 (LAI-Hinweise), mit Ausführungen zu Einhausungen wird hingewiesen.

Bei der Nutzung einer Wärmepumpe sind das Gebot der Rücksichtnahme nach § 15 BauNVO sowie die Nachbarschutz vermittelnden Vorschriften der §§ 22 und 3 Absatz 1 und 2 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes als öffentlich-rechtliche Vorschriften einzuhalten sowie die TA Lärm zu beachten (VG Saarland, Urteil vom 1. Februar 2012 – 5 K 1528/11 – juris, Rn. 20 und 25; vgl. OVG Sachsen, Urteil vom 20. August 2020 – 1 a 1194/17). Ob von einer Wärmepumpe wegen der bei ihrem Betrieb erzeugten Geräusche eine Wirkung wie von Gebäuden ausgeht, ist strittig (OLG Nürnberg, Urteil vom 30. Januar 2017 – 14 U 2612/15 – juris, Rn. 25; OLG Frankfurt, Urteil vom 26. Februar 2013 – 25 U 162/12 –, juris, Rn. 27; a. A. OLG München, Urteil vom 11. April 2018 – 3 U 3538/17). Zwar zählt zu den Schutzgütern des § 6 unter anderem der Wohnfriede. Daher sind zum Beispiel auch Geräusche aus fremden Räumen (zum Beispiel aus Nachbarwohnungen) zu berücksichtigen. Was die Geräusche von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung angeht (wie zum Beispiel Wärmepumpen) ist hingegen zu beachten, dass diese dem Immissionsschutzrecht als speziellerem Recht unterfallen, welches bereits über das Gebot der Rücksichtnahme zum Zuge kommt, sodass Wärmepumpen vor diesem Hintergrund im Rahmen des § 6 unberücksichtigt bleiben können. Sofern ein rechtsgültiger Bebauungsplan vorliegt, entfällt die Überprüfung des Gebotes der Rücksichtnahme.

Mit der Neuregelung in Nummer 6 werden Wärmepumpen abstandsflächenrechtlich mit der Folge privilegiert, dass nunmehr auch die Errichtung von Wärmepumpen, zum Beispiel auf kleinen Grundstücken oder in Reihenhauslagen ermöglicht bzw. erheblich erleichtert wird. Umfasst von der Privilegierung sind neben der gesamten Anlage auch einzelne Bestandteile der Wärmepumpe, zum Beispiel die Außenbauteile. Für die Privilegierung reicht es daher aus, wenn lediglich das Außenbauteil in den Abstandsflächen eines Gebäudes errichtet werden soll.

Bei unmittelbar an der Außenwand montierten Wärmepumpen handelt es sich um einen Teil des Gebäudes (LG Darmstadt, Urteil vom 10. April 2019 – 7 O 124/18 –, juris, Rn. 23; OVG Münster, Beschluss vom 30. November 2016 – 7 A 263/16 –, juris, Rn. 6 f.), so dass der Ausnahmetatbestand für selbständige Gebäude nach § 6 Absatz 8 Nummer 1 nicht einschlägig ist. Zudem handelt es sich auch nicht um eine vom Gesetz erfasste Maßnahme der Energieeinsparung nach § 6 Absatz 7, da der Gesetzgeber diesbezüglich bislang lediglich von Maßnahmen zur Wärmedämmung ausging. Das Gebäude muss insgesamt abstandsflächenrechtlich, das heißt auch unter Beachtung des Absatzes 6 Nummer 2 (Vorbauten) beurteilt werden.

Durch die Festlegung einer maximalen Höhe und einer maximalen Gesamtlänge je Grundstücksgrenze werden große Anlagen von der Privilegierung ausgeschlossen.

Durch die Regelung einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 3,0 m kann die Regelung grundsätzlich auch mehrere nebeneinanderstehende Wärmepumpen erfassen, die zusammen die maximale Gesamtlänge je Grundstücksgrenze einhalten. Trotz der abstandsflächenrechtlichen Privilegierung von Wärmepumpen, wird die Zulässigkeit dieser Anlagen aber auch weiterhin im Einzelfall nach den Anforderungen durch das Bauplanungs- und Immissionsschutzrecht zu beurteilen sein. Die unter Nummer 6 fallenden Anlagen werden auch nicht auf die Gesamtlänge der Bebauung angerechnet und sind insoweit bewusst nicht von der Regelung des Satzes 2 umfasst.

Durch das Einfügen des Satzes 2 wird eine Errichtung von Dachterrassen, Balkonen und Altanen auf Anlagen, die nach Satz 1 Nummer 1 in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind, ermöglicht. Der begehbare Teil des Daches mittels einer Dachterrasse auf den genannten Anlagen ist zu umwehren (§ 38).

Satz 3 ist der bisherige Satz 2 und sieht vor, dass die Gesamtlänge der Bebauung nach Satz 1 Nummern 1 bis 4 je Nachbargrenze neun Meter und auf einem Grundstück zu allen Nachbargrenzen insgesamt künftig 18 Meter nicht überschreiten darf. Hierdurch wird eine verbesserte Grundstücksauslastung erreicht.

**f) Absatz 11 und 12**

Absatz 11 in der bisherigen Fassung erleichtert Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender Gebäude, die die nach geltendem Recht einzuhaltenden Abstandsflächen nicht einhalten. Damit wird eine sinnvolle Nutzung bestehender Bausubstanz ermöglicht.

Durch die vorzunehmenden Änderungen enthält Absatz 11 künftig sechs - statt bisher drei - abstandsflächenrechtlich zulässige Maßnahmen, die keine nachträgliche Sicherung oder Erweiterung der bestehenden Abstandsflächen erfordern. Auch bedarf es für die genannten Maßnahmen, soweit es das Abstandsflächenrecht betrifft, keiner Abweichungsentscheidung nach § 69.

Nach Absatz 11 Satz 1 Nummer 1 und 3 sind bauliche Änderungen innerhalb bestehender Gebäude und Nutzungsänderungen ohne Einschränkung zulässig; sie tangieren die Abstandsfläche nicht. Die bisherige Einschränkung in Absatz 11 Satz 1 Nummer 2, nach der Nutzungsänderungen bei Gebäuden, die ohne Einhaltung von Abstandsflächen oder mit geringeren Tiefen der Abstandsflächen als nach Absatz 5 bestehen, zulässig sind, wenn der Abstand des Gebäudes zu den Nachbargrenzen mindestens 2,50 m beträgt, wird aufgegeben. Nutzungsänderungen sind damit ohne Einschränkungen bauordnungsrechtlich im Rahmen des Abstandsflächenrechtes zulässig.

Der Vorbehalt eines bestehenden Abstandes von 2,50 Meter nach Absatz 11 Satz 1 Nummer 2 trägt dem Brandschutz Rechnung. Ist der Abstand von 2,50 Meter eingehalten, ist die äußere bauliche Änderung zulässig.

§ 6 Absatz 11 Satz 1 Nummer 4 ermöglicht die Neuerrichtung von Dachräumen oder eines Dachgeschosses innerhalb der ursprünglichen Dachkubatur der zurückgebauten Dachräume oder des zurückgebauten Dachgeschosses. „Innerhalb der Abmessungen“ bedeutet hierbei, dass das neue Dach auch anders oder kleiner realisiert werden darf; entscheidend ist, dass nicht über die alte Dachkubatur hinaus gebaut wird. Die Regelung verhindert unwirtschaftliche „Dachneubauten“, bei denen unter Beibehaltung der äußeren Hülle aufwendig die Dachkonstruktion ausgewechselt wird, um die Abstandsflächenfrage nicht neu aufzuwerfen.

Nach Absatz 11 Satz 1 Nummer 5 ist auch die Neuerrichtung eines Dach- oder Staffelgeschosses, welche über den Anwendungsbereich der Nummer 3 hinausgeht, möglich, soweit durch diese Aufbauten die bestehende Abstandsfläche des Gebäudes nicht vergrößert wird und ein Mindestabstand von 2,50 m zu Nachbargrenzen eingehalten wird.

Nummer 6 berücksichtigt die bisherige Regelung in Absatz 12 und wird nunmehr in Absatz 11 Satz 1 verortet und sieht den Fall vor, dass ein bestehendes Gebäude, zum Beispiel wegen bautechnisch oder wirtschaftlich nicht mehr erhaltungsfähiger Bausubstanz beseitigt und in gleicher Kubatur an gleicher Stelle wiederaufgebaut wird. Eine solche Beseitigung mit anschließendem Neubau wird nach der Rechtsprechung vom Bestandsschutz nicht umfasst und bedarf daher einer ausdrücklichen gesetzlichen Regelung. Für die betroffenen Nachbarn ist eine solche gesetzliche Regelung hinnehmbar, denn es macht keinen Unterschied, ob ein altes Gebäude saniert oder ein zeitgemäßer Neubau errichtet wird, solange sich aufgrund gleicher Kubatur von Alt- und Neubau keine größere nachbarliche Betroffenheit hinsichtlich der durch die Vorschriften über Abstandsflächen geschützten Belange ergibt (Besonnung, Belichtung, Belüftung, Brandschutz, Nachbarfriede). Die neue Formulierung lehnt sich an § 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 BauGB an, in der eine ähnliche Konstellation im Außenbereich normiert ist, ohne die dort genannten Voraussetzungen an. In der Folge kann im Absatz 12 Satz 2 entfallen.

Bei Veränderungen, die über die sechs genannten Maßnahmen hinausgehen, entstehen Abstandsflächen, wobei jedoch ein Antrag auf Abweichung nach § 69 möglich ist. Die besondere Erwähnung der Abweichung verdeutlicht das besondere Interesse an der Erhaltung und Weiternutzung bestehender Bausubstanz. Sofern die Voraussetzungen des dortigen Absatzes 1 erfüllt werden, sind entsprechende Abweichungen zuzulassen.

Satz 3 stellt - unverändert - klar, dass Absatz 11 nicht für die nach Absatz 8 privilegierte Grenzbebauung gilt.

**g) Absatz 13 und 14**

Im Hinblick auf den Entfall des Absatzes 13 wird auf die Ausführungen zu § 6 Absatz 1 und 4 verwiesen. In der Folge wird Absatz 14 zu Absatz 13.

## **5. zu § 7 Teilung von Grundstücken**

Das in § 7 vorgesehene Genehmigungsverfahren bei der Teilung von Grundstücken verhindert, dass durch eine Grundstücksteilung bauordnungsrechtswidrige oder dem Bebauungsplan widersprechende Zustände eintreten. Wird ein bebautes Grundstück oder bebaubares Grundstück in zwei Grundstücke geteilt, so können sich daraus Verstöße gegen das Bauordnungsrecht oder den Bebauungsplan ergeben. Zur Vermeidung solcher Verstöße gegen das Bauordnungsrecht stellt § 7 ein präventives Verbot der Grundstücksteilung mit Erlaubnisvorbehalt auf. Die Genehmigung ist bei der Bauaufsichtsbehörde zu beantragen.

§ 7 Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 sieht eine Ausnahme vom Genehmigungserfordernis vor, wenn eine mit der Wahrnehmung der Aufgaben befugte Person nach § 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes die bauordnungsrechtliche - und neu: bauplanungsrechtliche - Unbedenklichkeit der Teilung bescheinigt hat. Grundlage hierfür ist der Amtliche Lageplan: Er zeigt unter anderem die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück und stellt Festsetzungen eines Bebauungsplans wie Baulinien, Baugrenzen oder Art und Maß der baulichen Nutzung sowie für das Grundstück durch Satzung der Gemeinde festgesetzte Planungsinhalte im Gesamtzusammenhang dar. Der Amtliche Lageplan gewinnt auf Basis einer sich verändernden Geodateninfrastruktur und den Möglichkeiten digitaler Bauanträge an Bedeutung. Die Änderung im Hinblick auf die bauplanungsrechtliche Unbedenklichkeit berücksichtigt die Vorgabe des § 7 Absatz 2 nach der eine Grundstücksteilung den Festsetzungen eines Bebauungsplanes nicht zuwiderlaufen darf.

Die weitere Änderung in Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 bewirkt einen dynamischen Verweis in das Vermessungs- und Katastergesetz.

Durch die Änderung in Absatz 3 wird durch das Hinzufügen des Verweises auf § 71 Absatz 1 und 2 die Regelung redaktionell angepasst: Der Verweis stellt klar, dass die Bauaufsichtsbehörde auch einen Antrag auf Teilungsgenehmigung auf Vollständigkeit zu prüfen hat. Ist der Antrag auch nach Aufforderung der Behebung der Mängel unvollständig oder mit erheblichen Mängeln behaftet, greift auch hier die Rücknahmefiktion nach § 71 Absatz 1 Satz 3. Nach § 71 Absatz 2 hat die Bauaufsichtsbehörde, sobald der Antrag auf Teilungsgenehmigung vollständig ist, der Antragstellerin oder dem Antragsteller den Eingang zu bestätigen und den ermittelten Zeitpunkt der Entscheidung mitzuteilen. Die Gemeinde und berührte Stellen sind zu hören.

## **6. zu § 8 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze**

Viele Insektenarten erbringen elementare Ökosystemleistungen, zum Beispiel für die Bestäubung von Pflanzen, als Nahrungsgrundlage für andere Insekten und weitere Tiergruppen, für den Abbau organischer Masse, die biologische Kontrolle von Schadorganismen, die Gewässerreinigung oder die Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit. Der Rückgang dieser Insekten und ihrer Ökosystemleistungen hat damit nicht nur unmittelbare Auswirkungen auf die Umwelt, sondern auch auf uns Menschen.

1992 wurde von 178 Staaten der UNO ein globales Programm verabschiedet: die „Agenda 21“. Dieses Aktionsprogramm setzte damals bereits Leitlinien für das 21. Jahrhundert, vor allem solche zur nachhaltigen Entwicklung. 1997 bekannte sich die Europäische Union mit dem „Vertrag von Amsterdam“ zum Prinzip der nachhaltigen Entwicklung. 2001 wurde eine erste europäische Nachhaltigkeitsstrategie vorgelegt. 2002 wurde durch die damalige Bundesregierung die erste nationale Nachhaltigkeitsstrategie verabschiedet. Grundlage für die heutige Nachhaltigkeitspolitik ist die in 2015 von den Staats- und Regierungschefs der 193 Mitgliedstaaten der Vereinten Nationen verabschiedete „Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung“ mit dem Titel „Die Transformation unserer Welt.“

Bei all diesen weltweiten und nationalen Zielen braucht es die konkrete Umsetzung und die findet überwiegend vor Ort – in der eigenen Kommune oder Region - statt. Seit dem „Agenda 21“-Prozess gibt es in zahlreichen Städten und Gemeinden eine engagierte Zivilgesellschaft, die zusammen mit Politik und Verwaltung vor Ort dafür Sorge trägt, dass Projekte zum Schutz und Umwelt und Klima Umsetzung finden.

Die Städte und Gemeinden setzen sich mit Klimafolgen-Anpassungskonzepten, dem Niederschlagwasser-Management, mit der Erneuerung der öffentlichen Infrastruktur unter Aspekten der Minimierung von Treibhaus-Emissionen auseinander, konzipieren Mobilitätskonzepte, beschäftigen sich mit der Strom- und Wärmeversorgung ihrer Bevölkerung, entwickeln Potentialanalysen für den Einsatz erneuerbarer Energien, intensivieren die Freiraum- und Freiflächenplanung, denken bei der Stadtentwicklung nicht nur „ein-dimensional funktional“, sondern integrieren die verschiedenen Disziplinen wieder: Um Mensch und Umwelt auf ein verlässliches, nachhaltiges Fundament zu stellen.

Bereits heute sieht § 8 Absatz 1 BauO NRW 2018 vor, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzen sind. Vorrang hiervor haben nach § 8 Absatz 1 Satz 2 BauO NRW 2018 gemeindliche Satzungen.

Mit dem Begriff „Schottergarten“ sind Gartenflächen, zumeist Vorgärten, gemeint, die größtenteils mit Folie oder Vlies und anschließend Schotter, Splitt, Kies oder Mulchmaterialien wie Rindenmulch oder Holzhackschnitzel bedeckt werden und keine oder spärliche Bepflanzung aufweisen.

Die so gestalteten Flächen haben mehrere negative Auswirkungen auf unsere Umwelt, insbesondere in der Summe, wenn es innerhalb der Nachbarschaft zunehmend Nachahmer gibt:

a) Versiegelung:

In der Regel werden unter den Kies-, Schotter- oder Mulchflächen Folien oder Vliese eingebaut, die verhindern sollen, dass Unkräuter von unten durch- oder von oben einwachsen. Damit einhergehend entsteht jedoch, je nach Material, faktisch eine Voll- oder zumindest eine Teilversiegelung der Fläche. Da Niederschlagswasser nur noch zu einem geringen Teil vom Boden aufgenommen wird, kann es zu einer Überlastung der Entwässerungssysteme und – im ungünstigen Fall – zu Schäden am eigenen Gebäude führen. Darüber hinaus kommt Niederschlagswasser nicht dem natürlichen Grundwasserspeicher zugute. Auch wird der Boden geschädigt, indem der Luft- und Nährstoffaustausch nicht mehr stattfindet und die Bodenlebewesen massiv beeinträchtigt werden, sowohl was deren Menge als auch deren Zusammensetzung und die Möglichkeit der Interaktion betrifft.

b) Mikroklima:

Der Umfang an befestigten, nicht begrünten Flächen beeinträchtigt das Mikroklima von Ortslagen erheblich - insbesondere im Sommer. An heißen Tagen heizen sich Steine stark auf und geben die Hitze nachts ab. Infolge dessen bleiben die Umgebungstemperaturen kontinuierlich auf einem sehr hohen Niveau. Diese Veränderung bekommen bei zunehmendem Versiegelungsgrad letztlich nicht nur die unmittelbaren Nachbarn zu spüren, sondern kann sich auf gesamte Ortschaften auswirken, wenn die nächtliche Abkühlung nicht mehr wie bisher funktioniert, sondern das Mikroklima sich in Richtung Stadtklima entwickelt.

c) Rückgang der Artenvielfalt:

Unbepflanzte Schotter-, Kies- und Mulchflächen sind als Lebensräume für gartenbewohnende Tierarten wertlos. Sie bieten weder Insekten noch Vögeln Nahrung, Versteck- und Nistmöglichkeiten.

Darüber hinaus können „Schottergärten“ finanzielle Nachteile für die Eigentümerin oder den Eigentümer bergen: Die Gebühr für Niederschlagswasser bemisst sich in der Regel am Versiegelungsgrad und der Größe der entsprechenden Fläche. Von daher kann ein geschotterter und somit als zumindest teilversiegelt geltender Vorgarten durchaus zu höheren Niederschlagsgebühren für die Grundstückseigentümer führen. Ferner zu berücksichtigen: Sollte es bei der Zunahme von Starkregenereignissen durch die Versiegelung und die damit verbundene Überlastung der Entwässerung zu Schäden am eigenen Gebäude kommen, sind diese Schäden nicht zwangsläufig durch die Gebäudeversicherung abgedeckt, wenn festgestellt wird, dass die Grundstücksbesitzer gegen ihre Obliegenheitspflicht der wasserdurchlässigen Herstellung von Gartenflächen nach Landesbauordnung verstoßen haben.

Daher gilt: Jede und jeder Einzelne kann daher – neben den vielfältigen Anstrengungen der öffentlichen Hand – ihren und seinen Beitrag dazu leisten, den Lebensraum für Mensch und Umwelt mitzugestalten.

Daher wird § 8 Absatz 1 BauO NRW in seinen Anforderungen an die nicht überbauten Flächen von bebauten Grundstücken präzisiert: Mit dem neu gestalteten § 8 Absatz 1 Satz 1 BauO NRW 2018 soll ein allgemeines bauordnungsrechtliches Grundstücksbegrünungsgebot eingeführt werden, das sich auf eine nachrangige Mindestanforderung beschränkt. § 8 Absatz 1 Satz 4 BauO NRW 2018 stellt dabei den Vorrang gemeindlicher Satzungen vor § 8 Absatz 1 Satz 1 BauO NRW 2018 her: § 9 Absatz 1 Nummer 5 BauGB ermöglicht bereits heute Pflanz-, Bindungs- und Erhaltungsgebote in Bebauungsplänen, § 178 BauGB beinhaltet ein städtebauliches Pflanzgebot. § 89 Absatz 1 Nummer 7 ermöglicht - wie bisher - den Erlass örtlicher Bauvorschriften zur Begrünung und Bepflanzung.

„Nicht überbaut“ sind alle Flächen eines Grundstücks, die faktisch nicht mit (baulichen) Anlagen im Sinne des § 2 Absatz 1 BauO NRW 2018 bebaut sind. Unter bebauten Grundstücken sind alle (Buch-)Grundstücke zu verstehen, auf denen sich faktisch (bauliche) Anlagen im Sinne des § 2 Absatz 1 BauO NRW 2018 befinden, unbeschadet der Zulässigkeit der Anlagen oder des Verfahrens ihrer Zulassung. Unter Gartenflächen sind gärtnerisch angelegte Flächen oder Rasenflächen zu verstehen (zur Festsetzung „Grünfläche“ im Bebauungsplan nach § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB). Mit „anderen Verwendungen“ unbebauter Flächen sind nur solche gemeint, die nicht selbst (bauliche) Anlagen darstellen, da in diesem Fall das Begrünungsgebot schon tatbestandlich nicht greift. Durch die Nachrangregelung wird klargestellt, dass die Verwendung von begrüntem unbebauten Grundstücksflächen für zulässige und – sofern erforderlich – zugelassene oder zuzulassende anderweitige Verwendungen an der Begrünungspflicht nicht scheitern soll. § 8 Absatz 1 Satz 2 stellt dann insofern auch klar, dass Schotterungen zur Gestaltung von Gartenflächen sowie das Aufbringen von Kunstrasen keine andere zulässige Verwendung der nicht überbauten Flächen der unbebauten Grundstücke darstellen.

Aus § 8 Absatz 1 Satz 3 BauO NRW 2018 ergibt sich, dass eine Grundstücksbegrünung dann nicht greift, wenn sie unmöglich ist, weil zum Beispiel das Grundstück vollständig überbaut ist, oder aber nur sehr eingeschränkt möglich ist. Für diese Fälle gilt als Substitut allerdings das Gebot der Begrünung (baulicher) Anlagen als „Soll-Vorschrift“. Einschränkungen können sich des Weiteren zum einen aus den Aspekten der Gestaltung, Beschaffenheit und Konstruktion hinsichtlich Tragfähigkeit, Brand-, Feuchtigkeits- und Korrosionsschutz ergeben, zum anderen aus der wirtschaftlichen Zumutbarkeit unter Einbeziehung der Folgekosten. Die Begrünung von Dächern, Wänden und Fassaden erfordert eine entsprechende Planung nach den anerkannten Regeln der Technik.

§ 8 Absatz 1 BauO NRW 2018 ist – wie bereits die heutige geltende Fassung – nicht nachbarschützend, so dass Dritte mit eigenem rechtlich geschützten Interesse die Begrünung von benachbarten Grundstücken oder (baulichen) Anlagen nicht verlangen können. Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass ein Rechtsschutz gegen eine bestimmte den Nachbarn beeinträchtigende Begrünung aufgrund anderer Rechtsnormen gegeben sein kann.

§ 8 Absatz 2, der für den Neubau offener Parkplätze mit mehr als 35 Stellplätzen für Nicht-Wohngebäude eine Pflicht zur Installation einer Photovoltaik-Anlage beinhaltet, wird in den § 48 (Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze) versetzt. Die Absätze 2 und 3 können entfallen, da die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen keine Unterscheidung nach der Art der Eigentümerin oder des Eigentümers kennt: Die Rechtsfolgen des § 8 treten unabhängig von ein, ob es sich um öffentliche oder private Flächen handelt. In der Folge werden die bisherigen Absätze 4 und 5 zu den Absätzen 2 und 3.

**7. zu § 11 Baustelle**

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

**8. zu § 13 Schutz gegen schädliche Einflüsse**

§ 13 Satz 1 wird um die Aggregatzustände von Wasser in Form von Schnee und Eis ergänzt. § 32 Absatz 8 führt bisher die Vorschrift, nach der Dächer an Verkehrsflächen und über Eingängen Vorrichtungen zum Schutz gegen das Herabfallen von Schnee und Eis haben müssen, wenn dies die Verkehrssicherheit erfordert. An der bisherigen Stelle war die Regelung unter „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen, Wände, Decken, Dächer“ geführt, so dass es sich bei der Änderung lediglich um eine gesetzessystematische handelt.

**9. zu § 21 Allgemeine bauaufsichtliche Zustimmung**

In § 21 Absatz 4 erfolgt eine Anpassung an die Musterbauordnung: Das bisherige Schriftformerfordernis wird durch einen Antrag in Textform ersetzt. Die Zulassung einer Antragstellung in Textform (§ 126b BGB) eröffnet die Möglichkeit zur Nutzung auch einfacher elektronischer Kommunikation (zum Beispiel E-Mail ohne qualifizierte elektronische Signatur). Wegen des Verständnisses des Begriffs „Textform“ wird auf den Begriff im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) Bezug genommen, wo er in § 126b BGB wie folgt definiert ist:

„Ist durch Gesetz Textform vorgeschrieben, so muss eine lesbare Erklärung, in der die Person des Erklärenden genannt ist, auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben werden. Ein dauerhafter Datenträger ist jedes Medium, das

1. es dem Empfänger ermöglicht, eine auf dem Datenträger befindliche, an ihn persönlich gerichtete Erklärung so aufzubewahren oder zu speichern, dass sie ihm während eines für ihren Zweck angemessenen Zeitraums zugänglich ist, und
2. geeignet ist, die Erklärung unverändert wiederzugeben.“

**10. zu § 22 Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis**

Die Änderung in Absatz 2 Satz 4 bewirkt einen dynamischen Verweis in das Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen.

**11. zu § 23 Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall**

Die Änderung in Absatz 2 bewirkt einen dynamischen Verweis in das nordrhein-westfälische Denkmalschutzgesetz.

**12. zu § 26 Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen**

Die Änderung des § 26 Absatz 3 bewirkt eine Anpassung an die Musterbauordnung und erleichtert das „Bauen mit Holz“: Am 21. Juni 2021 hat das Deutsche Institut für Bautechnik die „Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Bauteile und Außenwandbekleidungen in Holzbauweise (MHolzBauRL - Fassung: Oktober 2020)“ veröffentlicht. Diese hat die „Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an hochfeuerhemmende Bauteile in Holzbauweise – M-HFHolzR (Fassung Juli 2004)“ abgelöst und findet dort Anwendung, wo bauordnungsrechtliche Landesregelungen dies gestatten. Mit dem Runderlass vom 15. Juni 2021 (MBl. NRW. 2021 S. 444, geändert durch Runderlass vom 17. Juli 2022 (MBl. NRW. 2022 S. 654)) über die „Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW (VV TB NRW)“ nach § 88 ist die neue Holzbau-Richtlinie im Land Nordrhein-Westfalen eingeführt worden. Der Runderlass trat am 1. Juli 2021 in Kraft.

In der neuen MHolzBauRL werden Anforderungen an feuerwiderstandsfähige Bauteile in Holzrahmen- und Holztafelbauweise für Standardgebäude der Gebäudeklasse 4 sowie an feuerwiderstandsfähige Bauteile in Massivholzbauweise für Standardgebäude der Gebäudeklassen 4 und 5 beschrieben. Neben den neu hinzu gekommenen Anforderungen an Massivbauteile wurden auch Anforderungen an Außenwandbekleidungen aus Holz und Holzwerkstoffen bei Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 ergänzt. Bei der Errichtung dieser feuerwiderstandsfähigen Bauteile handelt es sich um Bauarten, für die eine Übereinstimmungserklärung durch den Anwender der Bauart (Unternehmer) nach § 17 Absatz 4 gefordert wird.

**13. zu § 28 Außenwände**

In § 28 Absatz 5 wird Satz 3 neu aufgenommen: Dies dient zur Anpassung an die Musterbauordnung und steht im Zusammenhang mit der „Muster-Richtlinie über brand-schutztechnische Anforderungen an Bauteile und Außenwandbekleidungen in Holzbauweise (MHolzBauRL - Fassung: Oktober 2020)“, die über die Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW eingeführt ist.

#### **14. zu § 30 Brandwände**

Regelhaft ist nach Absatz 5 Satz 1 eine Brandwand in der Gebäudeklasse 4 30 cm über Dach zu führen. Im Zuge der Erleichterungen zur Schaffung von Wohnraum im Dachgeschoss (Satz 4) und im Zusammenhang mit den in § 32 vorgesehenen Erleichterungen für die Belegung von Dachflächen mit Photovoltaikanlagen, sind wirksame Löscharbeiten im Dachbereich nicht mehr möglich. Der Schutz der Nachbarbebauung wird dadurch erheblich erschwert.

Satz 4 des geltenden Gesetzes sieht vor, dass bei Gebäuden, die zulässigerweise vor dem 1. Januar 2019 errichtet worden sind, und die durch Dachausbau zur Schaffung von Wohnraum zu einem Gebäude der Gebäudeklasse 4 werden, die Brandwände mindestens bis unter die Dachhaut zu führen sind. Durch das Anfügen des neuen Satzes 5 wird insofern neu geregelt, dass die Dämmung im Dach dann nichtbrennbar auszuführen ist.

#### **15. zu § 32 Dächer**

§ 32 Absatz 5 dient vorrangig dem Schutz angrenzender Gebäude in giebelständiger Bauweise: In Satz 1 ist der Grundsatz geregelt, dass Dachüberstände, Dachgesimse, Zwerchhäuser und Dachaufbauten, lichtdurchlässige Bedachungen, Dachflächenfenster, Lichtkuppeln und Oberlichte so anzuordnen und herzustellen sind, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. In der bisherigen Fassung waren von dem Satz 1 auch Solaranlagen erfasst. Da der bisherige, in § 32 Absatz 5 enthaltene, Mindestabstand von Solaranlagen aufgegeben werden soll, ist gleichsam eine Streichung in Satz 1 erforderlich.

Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 sieht daher vor, dass Abstände für die dort genannten Bauteile von der Außenfläche von Brandwänden und von der Mittellinie gemeinsamer Brandwände nicht einzuhalten sind, wenn

- diese Wände 0,30 m über die Dachhaut geführt werden,
- die genannten Bauteile aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen, wobei Öffnungen innerhalb der vorgegebenen Abstände nicht zulässig sind, oder
- die genannten Bauteile durch aufsteigende Brandwände oder anstelle von Brandwänden zulässigen Wänden mit ausreichender Höhe so geschützt sind, dass eine Brandübertragung nicht zu befürchten ist.

Die Anforderungen nach Teil A 2.1.9 VV TB NRW an Anschlüsse von Öffnungen, für die kein Nachweis der harten Bedachung vorliegt, sind zu beachten.

Die in Absatz 5 Satz 2 bisher geforderten Abstände von Solaranlagen zu Brandwänden von 0,50 m (bei Außenseiten und Unterkonstruktion aus nichtbrennbaren Baustoffen) bzw. 1,25 m (in den übrigen Fällen) haben mitunter dafür gesorgt, dass ein wirtschaftlicher Betrieb von Solaranlagen auf Dächern von schmalen Gebäuden (Reihen- und Doppelhäusern) nicht möglich ist und eine Investition deshalb ausblieb: Beispielsweise sind bei einem Abstand von 1,25 m und einer Breite eines Reihenhauses von 6 m rund 40 % der Fläche und bei einem Abstand von 50 cm immerhin noch ca. 20 % der Dachfläche nicht nutzbar.

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hatte bereits am 16. Dezember 2022 - im Vorgriff auf die nun vorliegende gesetzliche Änderung - auf dem Erlasswege Regelungen für Solaranlagen im Hinblick auf die Abstände zu Brandwänden getroffen, um den weiteren Ausbau der Erneuerbaren Energien im Land Nordrhein-Westfalen zu befördern: Die Gefahr eines Brandübertrags auf benachbarte Gebäude wird durch Solaranlagen nicht wie durch Dachgauben oder ähnliche Dachaufbauten erhöht. Die Wandbreite der Brandwand oder der Wand anstelle einer Brandwand darf von Solaranlagen nicht überbaut werden. Insbesondere dürfen Solaranlagen nicht über Brandwände hinweg durchlaufen oder auch nur durch Leitungen verbunden sein. Nach bisherigen Erfahrungen gehen von Solaranlagen bei ordnungsgemäßer Installation und Wartung nur geringe Brandgefahren aus. Löscharbeiten der Feuerwehr sind auch bei auf Dächern installierten Solaranlagen weiterhin möglich. Weiterhin besteht die Möglichkeit, bei Gebäuden besonderer Art oder Nutzung (Sonderbauten) besondere Anforderungen zu stellen: Dies gilt auch für Abstände von Solaranlagen zu Brandwänden oder auch zu Rauchableitungsöffnungen.

Der neue Satz 2 sieht mithin keine Abstände von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie bzw. einer solarthermischen Anlage auf Dachflächen mehr vor: Anlagen zur photovoltaischen oder thermischen Solarnutzung stellen keine ähnlichen Dachaufbauten im Sinne von Satz 2 Nummer 2 dar. Der neue Regelungsinhalt geht damit über die zuletzt beschlossene Änderung der Musterbauordnung hinaus.

Absatz 8 wird aus den Vorschriften des Dritten Teils (Bauliche Anlagen), Viertes Abschnitt „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen; Wände, Decken, Dächer“ in die Vorschriften des Dritten Teils, Zweiter Abschnitt „Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung“ versetzt. Auf die Erläuterungen zu § 13 wird verwiesen. In der Folge wird der bisherige Absatz 9 zu Absatz 8.

## **16. zu § 33 Erster und zweiter Rettungsweg**

Die in § 33 Absatz 1 Satz 1 vorgenommene Änderung dient der Klarstellung: Die in § 33 Absatz 1 Satz 1 enthaltene Anforderung gilt für Geschosse mit Aufenthaltsräumen. Für Räume, welche nicht als Aufenthaltsraum einzustufen sind (zum Beispiel Technikräume oder Kellergeschosse ohne Aufenthaltsräume), gilt die Anforderung nach zwei voneinander unabhängiger Rettungswege nicht.

**17. zu § 39 Aufzüge**

§ 39 Absatz 4 wird an die zuletzt beschlossene Änderung der Musterbauordnung angepasst: Satz 1 sieht vor, dass in Gebäuden Aufzüge in ausreichender Anzahl einzubauen sind. Hiervon sind Ein- und Zweifamilienhäuser mit mehr als drei oberirdischen Geschossen ausgenommen.

Satz 2 wird neugefasst, inhaltlich gestrafft und damit die Regelung der Musterbauordnung übernommen: Bei bestehenden Gebäuden ist der Einbau eines Aufzuges regelmäßig mit sehr großem Aufwand verbunden, sofern er sich überhaupt realisieren lässt. Oftmals liegen die baulichen Voraussetzungen für die nachträgliche Ausstattung mit einem Aufzug nicht vor, so zum Beispiel, weil der Treppenraum zu klein ist und wegen fehlenden Platzes auch die Anordnung eines Aufzugs an der Außenseite des Gebäudes ausscheidet. Die Pflicht zur Schaffung oder zur Erweiterung eines Aufzugs kann darüber hinaus wirtschaftlich unzumutbar sein und damit das Vorhaben insgesamt in Frage stellen. Daher sieht § 39 Absatz 4 Satz 2 vor, dass die Pflicht zur Herstellung von Aufzügen entfällt, wenn beispielsweise bei bestehenden Gebäuden zusätzlicher Wohnraum durch Änderung des Dachgeschosses oder durch Aufstockung um zusätzliche Geschosse geschaffen wird. Die Privilegierung gilt auch für bestehende Gebäude mit vorhandenen Aufzügen, die zum Beispiel bei einer Aufstockung nicht höher geführt werden müssen.

Mit der Neuregelung ist auch künftig ein Abweichungsantrag nach § 69 für den Verzicht auf einen Aufzug nicht mehr erforderlich, der für jeden Einzelfall gesondert zu begründen war.

**18. zu § 42 Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung und zur Energiebereitstellung**

Feuerstätten sind nach § 2 Absatz 9 in oder an Gebäuden ortsfest genutzte Anlagen oder Einrichtungen, die dazu bestimmt sind, durch Verbrennung Wärme zu erzeugen. Die Anforderungen des § 42 werden durch die Feuerungsverordnung konkretisiert. Die Bestimmungen des Immissionsschutzrechts, insbesondere der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), die zuletzt durch Artikel 105 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, bleiben unberührt.

Durch die Änderung der Überschrift des § 42 mit dem Begriff „Energiebereitstellung“ wird über die Erzeugung von Wärme hinaus auch die Gewinnung von Brennstoffen wie Wasserstoff sowie die generelle Versorgung und Lagerung von Brennstoffen erfasst.

§ 42 Absatz 4 Satz 1 sieht vor, dass Abgase von Feuerstätten durch Abgasleitungen, Schornsteine und Verbindungsstücke (Abgasanlagen) so abzuführen sind, dass keine Gefahren oder unzumutbare Belästigungen entstehen. Damit die Feuerstätten eines Gebäudes ordnungsgemäß angeschlossen werden können, sieht Satz 2 vor, dass die Abgasanlagen in entsprechender Anzahl und Lage herzustellen sind. Im Zuge des Austausches von Feuerungsanlagen hin zu einer CO<sub>2</sub>-ärmeren Versorgung werden zunehmend Gas-Absorptions-Wärmepumpen verbaut: Bei einer Gas-Absorptions-Wärmepumpe handelt es sich um eine Feuerstätte im Sinne des Absatzes 1 bzw. § 2 Absatz 9. Hierbei handelt es sich um gasbetriebene Wärmepumpen ohne (elektrische) Verdichtung, bei denen das Abgas derart verdünnt wird, dass die Wärmepumpen hinsichtlich des Umfangs der Belästigungen vergleichbar mit Elektrowärmepumpen sind.

Satz 4 beinhaltet insofern eine Erleichterung für diese Feuerungsanlagen, da für sie - aufgrund der Abgasverdünnung - die Anforderungen der Sätze 1 bis 3 keine Geltung entfalten sollen. Eine dem neuen Satz 4 vergleichbare Freistellung enthält § 1 Absatz 2 Nummer 1 der 1. BImSchV.

Absatz 6 regelt bisher, dass für die Aufstellung von ortsfesten Verbrennungsmotoren, Blockheizkraftwerken, Brennstoffzellen und Verdichtern sowie die Ableitung ihrer Verbrennungsgase die Absätze 1, 3 und 4 entsprechend gelten. In diese Regelung werden nun auch Elektrolyseure für die Gewinnung von Wasserstoff einbezogen. Da Elektrolyseure keine Verbrennungsgase, sondern Prozessgase, erzeugen, wird die bisher auf Verbrennungsgase bezogene Ableitung um Prozessgase erweitert.

Die Änderung in Absatz 7 Satz 1 ist redaktioneller Art.

#### **19. zu § 42a Solaranlagen**

§ 42a (Solaranlagen) wird neu in die Landesbauordnung eingefügt und innerhalb der Vorschriften über die „Technische Gebäudeausrüstung“ - nach den Vorschriften über die „Feuerungsanlagen, sonstigen Anlagen zur Wärmeerzeugung, Brennstoffversorgung“ - sachlogisch verortet.

Mit § 42a wird eine Verpflichtung zur Installation und dem Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf geeigneten Dachflächen im Land Nordrhein-Westfalen etabliert: Eine Anlage zur Stromerzeugung durch Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlage) ist jede ortsfest installierte Einrichtung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie. Eine Dachfläche ist die Summe

aller Einzeldachflächen eines Gebäudes. Einzeldachflächen bilden hierbei die zusammenhängenden Teilflächen einer Gesamtdachfläche, die durch sie umschließende Dachkanten voneinander abgrenzbar sind.

Absatz 1 Satz 1 sieht vor, dass bei der Errichtung von Gebäuden, für die der Bauantrag ab einem im Gesetz näher bestimmten Zeitpunkt gestellt wird, eine Pflicht zur Installation und zum Betrieb entsprechender Anlagen besteht. Dabei wird eine gestaffelte Einführung einer entsprechenden Ausstattung im Rahmen der Technischen Gebäudeausrüstung vorgesehen: Bei der Errichtung von Gebäuden, für die der Bauantrag im Falle von Nichtwohngebäuden nach dem 1. Januar 2024 bzw. für Wohngebäude nach dem 1. Januar 2025 gestellt wird, gilt die Verpflichtung Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den dafür geeigneten Dachflächen zu installieren und zu betreiben. Satz 2 sieht vor, dass die Installation und der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auch für solche Gebäude gilt, die nach § 63 unter den dort genannten Voraussetzungen genehmigungsfrei gestellt sind und deren Baubeginn nach dem 1. Januar 2024 (bei Nichtwohngebäuden) bzw. 1. Januar 2025 (bei Wohngebäuden) liegt. Die Unterscheidung ist insofern erforderlich, da ansonsten ausschließlich baugenehmigungspflichtige Gebäude von der Verpflichtung erfasst wären. Da Satz 1 und 2 keine Unterscheidung zwischen öffentlicher oder privater Bauherrschaft trifft, gelten die Zeitpunkte unabhängig davon, ob ein Gebäude durch das Land Nordrhein-Westfalen, eine Kommune, eine Privatperson oder durch juristische Personen errichtet wird.

Des Weiteren kann eine Bauherrschaft sich zur Erfüllung der Verpflichtung auch eines Dritten bedienen - Absatz 1 regelt nur die Pflicht, aber nicht wer letztlich eine entsprechende Anlage installiert und betreibt.

Satz 3 sieht allgemeingültig vor, dass bei der Installation der Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie jeweils das technisch-wirtschaftliche Optimum der Dachflächen auszuschöpfen ist. Das Nähere zur Ausgestaltung der Verpflichtung erfolgt in einer Rechtsverordnung.

Satz 5 regelt, wie auch an anderen Stellen in dem Gesetz, dass, wenn Kommunen, beispielsweise in Bebauungsplänen oder anderen Satzungen, Festlegungen über die Errichtung und den Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie getroffen haben, diese maßgeblich sind. Damit unterliegen entsprechende Beschlusslagen in Kommunen einem Bestandsschutz. Sofern örtliche Bestimmungen Regelungen derart beinhalten, dass die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie ausgeschlossen sind, genießen diese hingegen keinen Bestandsschutz, denn es werden nur solche Festlegungen erfasst, die Satz 1 entsprechen.

Absatz 2 regelt die grundsätzliche Verpflichtung, dass auf geeignete Dachflächen von Landes- und Bundesliegenschaften möglichst bis zum 31. Dezember 2025 Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie installiert und betrieben werden. Damit kommt die öffentliche Hand ihrer Vorbildwirkung nach.

Absatz 3 weitet den Anwendungsumfang zur Errichtung und den Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf Bestandsgebäude im Falle einer vollständigen Erneuerung der Dachhaut aus. Für Gebäude, die sich im Eigentum der Kommunen im Land Nordrhein-Westfalen befinden, wird der Erfüllungszeitpunkt bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut auf den 1. Juli 2024 vorgezogen. Damit wird der Vorbildwirkung der öffentlichen Hand Rechnung getragen.

In Absatz 4 werden Arten von Anlagen aufgezählt, für die die Verpflichtung nach den Absätzen 1 bis 3 nicht gelten: Hierzu gehören Gebäude mit einer Dachfläche bis zu 50 m<sup>2</sup>, die im Land Nordrhein-Westfalen verfahrensfrei errichtet werden können, sowie Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude nebst Fliegenden Bauten. Bei einer Ausnahme nach Absatz 4 bedarf es keiner Abweichungsentscheidung nach § 69 durch die untere Bauaufsichtsbehörde.

Absatz 5 regelt sodann tatbestandsausschließende Ausnahmen von der Pflicht der Absätze 1 bis 3 und mit der Folge, dass die Vorschrift in den dort genannten Fällen nicht anzuwenden ist und eine Installationspflicht nicht besteht: Die Pflicht entfällt, wenn ihre Erfüllung anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht (Nummer 1 Buchstabe a). Dies kann zum Beispiel dann gegeben sein, wenn städtebauliche Satzungen, bauleitplanerische Festsetzungen oder andere Rechtsvorschriften dem Vollzug der Regelung entgegenstehen. Ein Widerspruch zu einer sonstigen öffentlich-rechtlichen Pflicht ist aber nur dann gegeben, wenn mit der Erfüllung der Pflicht aus § 42a ein Verstoß gegen eine sonstige öffentlich-rechtliche Vorschrift einhergehen würde. Dies ist nicht der Fall, wenn die Pflicht aus § 42a und die öffentlich-rechtliche Vorschrift gleichsam erfüllt werden können.

Nach Nummer 1 Buchstabe b) können die Verpflichtungen aus den Absätzen 1 bis 3 entfallen, wenn ihre Erfüllung im Einzelfall technisch unmöglich ist. Technische Unmöglichkeit liegt beispielsweise dann vor, wenn das Dach eines Gebäudes ausschließlich aus Dachflächen besteht, die nicht für eine Errichtung einer Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie geeignet sind. Hierzu gehören beispielsweise nicht plane Dachflächen, mit lichtdurchlässigem Glas bedeckte Dachflächen, Dachflächen, die der Belichtung oder der Be- und Entlüftung dienen oder das die jeweilige Dachfläche tragende Gebäudeteil keine ausreichende Standsicherheit zur Aufnahme von zusätzlichen Lasten einer entsprechenden Anlage zulässt. Zur technischen Unmöglichkeit zählt auch der Umstand, dass eine Einspeisung des mittels solarer Strahlungsenergie erzeugten Stroms in das öffentliche Netz nach einer Netzverträglichkeitsprüfung nicht gegeben ist.

Nummer 1 Buchstabe c) umfasst eine fehlende wirtschaftliche Vertretbarkeit, die zu einem Entfall der Verpflichtung aus den Absätzen 1 bis 3 führen kann: Dies kann beispielhaft der Fall sein, wenn die Verpflichteten bei der Errichtung einer entsprechenden Anlage erhebliche steuerliche Nachteile in Bezug auf ihre sonstige Geschäftstätigkeit erfahren würden.

In Nummer 1 Buchstabe d) wird ein Auffangtatbestand angelegt, der einen Entfall der Verpflichtung nach den Absätzen 1 bis 3 für den Fall vorsieht, dass die Pflichterfüllung im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würde.

Nummer 2 lässt die Verpflichtung aus den Absätzen 1 bis 3 entfallen, wenn das wirtschaftliche Flächenpotential für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie bereits durch die Errichtung und den Betrieb von solarthermischen Anlagen ausgeschöpft ist.

Zur weiteren Konkretisierung der Anforderungen aus § 42a wird die oberste Bauaufsichtsbehörde ermächtigt, nähere Anforderungen per Rechtsverordnung zu erlassen (§ 87 Absatz 1 Nummer 1).

**20. zu § 43 Sanitäre Anlagen, Wasserzähler**

Der Musterbauordnung folgend, werden die bisherigen Sätze 1 bis 3 aus Absatz 1 in den § 47 (Wohnungen) überführt. Es handelt sich um eine gesetzessystematische Änderung.

**21. zu § 46 Aufenthaltsräume**

§ 46 Absatz 1 Satz 1 legt den Grundsatz fest, dass Aufenthaltsräume eine lichte Raumhöhe von 2,40 Meter aufweisen müssen. Die Änderung der Sätze 2 bis 5 bewirkt eine inhaltliche Straffung gegenüber dem geltenden Gesetz.

Im Hinblick auf die Mindesthöhe für Aufenthaltsräume im Dachraum und in Kellergeschossen führt die neue Regelung zu keiner inhaltlichen Änderung. Bei diesen genügt eine lichte Höhe von 2,20 m (Satz 2). Eine gesonderte Abweichungsentscheidung unter den Voraussetzungen des § 69 ist hierfür nicht erforderlich. Halbsatz 2 im Satz 2 stellt klar, dass Raumteile mit einer lichten Höhe bis zu 1,50 Meter außer Betracht bleiben.

Satz 3 nimmt den bisherigen Regelungsinhalt aus Satz 2 auf und sieht insofern abweichend zu Satz 1 vor, dass für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 eine lichte Höhe von mindestens 2,30 Meter gestattet werden kann.

Im § 46 wird sowohl in Absatz 1 als auch in Absatz 2 auf den Begriff der „Netto-Raumfläche“ abgestellt (Neufassung der DIN 277 1:2016 01). Materielle Änderungen gehen damit nicht einher.

## **22. zu § 47 Wohnungen**

§ 47 Absatz 2 sieht in der geltenden Gesetzesfassung vor, dass eine reine Nordlage aller Wohn- und Schlafräume unzulässig ist. Mit dem vorliegenden Gesetzesentwurf wird diese Vorgabe im Land Nordrhein-Westfalen aufgegeben. Die Vorschrift findet sich in keinem anderen Bundesland wider, so dass diese auch im Land Nordrhein-Westfalen aufgegeben werden kann. In der Folge werden die bisherigen Absätze 3 und 4 zu den Absätzen 2 und 3.

Mit Absatz 4 wird der Regelungsinhalt aus § 43 (Sanitäre Anlagen, Wasserzähler) in § 47 - gekürzt - überführt. Satz 1 entspricht der Musterbauordnung und nimmt den bisherigen Regelungstatbestand aus § 43 Absatz Satz 1 und 2 auf. Auf eine Vorgabe, dass jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen mindestens eine Toilette haben muss, kann insoweit verzichtet werden, als dass sich entsprechende Vorgaben aus anderen Rechtsvorschriften ergeben (beispielsweise Arbeitsstättenverordnung, § 49 Absatz 2 (Barrierefreies Bauen - öffentlich zugängliche Anlagen), Sonderbauverordnung u.a.). § 43 Absatz 1 Satz 3 ist des Weiteren entbehrlich. Um die Vermietbarkeit einer Wohnung zu gewährleisten, werden Toiletten(räume) für Wohnungen heute per se in den Wohnungen selbst errichtet.

Absatz 5 regelt, in Abgrenzung zu § 50 Absatz 2 Nummer 8 (großer Sonderbau), dass an Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, keine Anforderungen wie an Sonderbauten zu stellen sind, wenn die Nutzungseinheiten einzeln für bis zu sechs Personen, nicht für Personen mit Intensivpflegebedarf oder einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für insgesamt bis zu zwölf Personen bestimmt sind. Durch die Änderungen wird die „sechste“ Person (Nummer 1) bzw. die „zwölfte“ Person (Nummer 3) jeweils miterfasst. Für diese Nutzungseinheiten gelten die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über Wohnungen.

## **23. zu § 48 Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder**

Die „Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (StellplatzVO NRW)“ vom 14. März 2022 (GV. NRW. 2022 S. 287) regelt die Pflicht, bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder herzustellen. § 48 Absatz 1 beinhaltet Tatbestände zur Erfüllung der mit einem Bauvorhaben einhergehenden Stellplatzpflichten. Der Gesetzeswortlaut wird dahingehend vervollständigt, dass die Stellplatzpflicht - nach örtlicher Bauvorschrift - auch durch die Zahlung eines Ablösungsbetrages durch die Bauherrschaft gegenüber der Gemeinde erfüllt - sprich: abgelöst - werden kann.

Absatz 1a nimmt den bisherigen Regelungsinhalt aus § 8 Absatz 2 in geänderter Form auf: Satz 1 sieht - wie bisher - vor, dass bei der Errichtung einer für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche mit mehr als 35 notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über dieser Fläche eine Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu errichten ist. Die Stellplatzfläche hat - wie bisher - einem Nichtwohngebäude zu dienen. Nach § 2 Absatz 8 sind „Stellplätze [...] Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen“. Satz 2 nimmt tatbestandliche Ausnahmen von der Pflicht auf: Wie bisher entfällt die Pflicht, wenn die Stellplatzfläche unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet wird. Satz 2 Nummer 2 entspricht inhaltlich § 42a Absatz 5 Nummer 1. Damit wird für Bauherrschaften ein Gleichklang der Vorschriften bzw. der Ausnahmetatbestände erreicht. Satz 3 sieht vor, dass, wenn die Pflicht nach Satz 2 entfällt, der Bauherrschaft die Anpflanzung und die Unterhaltung geeigneter Laubbäume als Pflicht aufzuerlegen ist.

Ziel von Satz 1 oder 3 ist es, wenn die Befestigung von großen Grundstücksflächen für den ruhenden Kraftfahrzeugverkehr nicht zu vermeiden ist, zumindest die negativen Auswirkungen von großen, befestigten Grundstücken auf das Mikroklima in einem Wohnviertel oder in einer Stadt abzumildern.

#### **24. zu § 49 Barrierefreies Bauen**

Die Anpassungen in Absatz 1 und 2 im Hinblick auf den Umfang der Barrierefreiheit sind redaktioneller Art: Der Umfang der Barrierefreiheit von Wohnungen (Absatz 1) ergibt sich in Verbindung mit der VV TB NRW Anlage A 4.2/3, der von baulichen Anlagen, die öffentlich zugänglich sind (Absatz 2) in Verbindung mit der VV TB NRW Anlage A 4.2/2. Mit den genannten Anlagen wurde die DIN 18040-2 im Land Nordrhein-Westfalen als technisches Regelwerk (§ 3 Absatz 2 Satz 3) eingeführt und gelten als allgemein anerkannte Regeln der Technik.

Die Änderung in Absatz 2 Satz 3 Nummer 1 beruht auf einer entsprechenden Änderung der Musterbauordnung. Die Streichung des Satzes 5, wonach Wohngebäude nicht öffentlich zugänglich sind, kann ersatzlos entfallen, da sich der Umstand bereits aus Absatz 2 Satz 2 ergibt.

#### **25. zu § 50 Sonderbauten**

Zur Beschleunigung des weiteren Mobilfunkausbaus im Land Nordrhein-Westfalen wird bei den verfahrensfreien Bauvorhaben (§ 62) vorgesehen, dass im Außenbereich die Höhenbegrenzung entfallen soll. Ungeachtet dessen, wären bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 Metern nach § 50 Absatz 2 Nummer 2 als große Sonderbauten zu behandeln. Aus dem Anwendungsbereich der Sonderbauten sollen daher die Anlagen ausgenommen werden, die unter die Verfahrensfreiheit nach § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa fallen.

Die Änderung in § 50 Absatz 2 Nummer 11 resultiert aus einer Änderung der Musterbauordnung und ist redaktioneller Art.

**26. zu § 52 Grundpflichten**

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

**27. zu § 53 Bauherrschaft**

In Absatz 1 wird das Schriftformerfordernis zur Anpassung an die Musterbauordnung durch die Textform ersetzt. Es wird auf die Erläuterungen zu § 21 verwiesen. Bei den übrigen Änderungen handelt es sich um redaktionelle Änderungen.

**28. zu § 54 Entwurfsverfassende**

In Absatz 2 Satz 2 wird das bisherige Unterzeichnungserfordernis in Übereinstimmung mit der Musterbauordnung aufgegeben. Hiervon unberührt bleibt die Verantwortlichkeit von Fachplanerinnen und Fachplaner für die von ihnen gefertigten Unterlagen. Die Änderung in Absatz 3 bewirkt einen dynamischen Verweis in die Gewerbeordnung. In Absatz 4 kann Satz 2 ersatzlos entfallen: Die bisher dort enthaltene Frist war eine Ausschlussfrist; ein Bedarf zur Verlängerung ist nicht gegeben.

**29. zu § 57 Aufbau und Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden**

Den Bauaufsichtsbehörden werden durch die Landesbauordnung und den, der Landesbauordnung, nachgeordneten Vorschriften gesetzliche Aufgaben auferlegt, die ein hohes Maß an Verantwortung für die Allgemeinheit mit sich bringen. Insbesondere die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der unteren Bauaufsichtsbehörden, die für den Vollzug der Landesbauordnung und ggfs. anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften zuständig sind, üben Tätigkeiten aus, bei denen höchste Qualifikation und Wissen erforderlich sind. Durch die zugewiesenen Aufgaben der Gefahrenabwehr sind sie im besonderen Maße verpflichtet, die an sie gestellten Ansprüche zu erfüllen.

Die Bauaufsichtsbehörden sehen sich fortwährend mit einem großen Umfang von Gesetzesänderungen im Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht sowie im Baunebenrecht konfrontiert. Diese Anpassungen und Änderungen, aber auch die ständige Weiterentwicklung des Standes der Technik, machen eine regelmäßige Fort- bzw. Weiterbildung erforderlich. Die bisherigen Erfahrungen aus der Praxis zeigen, dass der überwiegenden Mehrheit der Gemeinden eine fortwährende Weiterbildung ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein wichtiges Anliegen ist.

Die Neueinführung einer Fort- und Weiterbildungsverpflichtung dient als Chance, neue Herausforderungen zu bewältigen und die bereits erworbenen fachlichen Kenntnisse

fortzuentwickeln und zu vertiefen. Ferner bieten Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen die Gelegenheit, zusätzliche Kompetenzen zu erwerben. Sie dienen damit sowohl dem Schutz der Bauherrschaften und der am Bau Beteiligten als auch dem Schutz der Allgemeinheit.

Beamtinnen und Beamte sind bereits nach den Vorschriften nach dem Gesetz über die Beamtinnen und Beamten des Landes Nordrhein-Westfalen (Landesbeamtengesetz - LBG NRW) verpflichtet, ihre Kenntnisse und Fähigkeiten zu erhalten und fortzuentwickeln und insbesondere an Fortbildungen in dienstlichem Interesse teilzunehmen. Eine ähnliche Verpflichtung lässt sich auch für die Tarifbeschäftigten aus dem Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst entnehmen. Nunmehr soll eine Verpflichtung direkt in der Landesbauordnung Verankerung finden.

Veranstaltungen zur Fort- und Weiterbildung können zum Beispiel in Form von Seminaren, Fachvorträgen, Lehrgängen oder Workshops durchgeführt werden. Als Themenschwerpunkte kommen insbesondere Themen des Bauordnungsrechts (Verfahrensrecht, aktuelle Gesetzesänderungen und Rechtsprechung), Bauplanungsrechts sowie Themen der Technik und der Ausführung von Bauvorhaben (Baukonstruktion, Baustatik, Tragwerksplanung, technische Regelwerke, Bauphysik, Brandschutz, Schall-, Wärme- und Feuchtigkeitsschutz, technische Gebäudeausstattung (insbesondere im Hinblick auf den weiteren Ausbau der Erneuerbaren Energien) in Betracht. Satz 3 sieht daher - ergänzend zur Verpflichtung nach Satz 1 - vor, dass die Bauaufsichtsbehörden den Fachkräften die Teilnahme an Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen zu ermöglichen haben.

Die nähere Ausgestaltung der Fort- und Weiterbildungsverpflichtung wird in einer noch zu erarbeitenden Rechtsverordnung geregelt. Die Rechtsgrundlage für einen Erlass einer Rechtsverordnung soll durch § 87 Absatz 2 Nummer 3 eingeführt werden.

**30. zu § 58 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden**

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

**31. zu § 60 Grundsatz**

Mit dem Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018 (Drs.-Nr. 17/12033) hat der Landtag Nordrhein-Westfalen per Änderungsantrag (Drs.-Nr. 17/14088) beschlossen, dass die Bauherrschaft für die verfahrensfreie Beseitigung von Anlagen nach § 62 Absatz 3 Satz 1 beantragen kann, ein Genehmigungsverfahren durchzuführen. Insofern wird nun § 60 Absatz 1 derart angepasst, dass die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung von Anlagen einer Baugenehmigung bedarf, soweit in den §§ 61 bis 63, 78 und 79 nichts anderes geregelt ist.

Auch mit diesem Gesetzentwurf bleibt es bei der Verfahrensfreiheit für die Beseitigung von Anlagen unter den in § 62 Absatz 3 genannten Voraussetzungen. Eine bauaufsichtliche Genehmigung für die Beseitigung von Anlagen ist nicht erforderlich, da an das „Ob“ der Beseitigung baurechtliche Anforderungen, die in einem bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen wären, nicht gestellt werden. Im Geltungsbereich von Veränderungssperren (vgl. § 14 Absatz 1 Nummer 1, Absatz 2 BauGB), in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (vgl. § 144 Absatz 1 Nummer 1 BauGB) und im Geltungsbereich von Erhaltungssatzungen (vgl. § 172 Absatz 1 Satz 1 BauGB) bestehen eigenständige Genehmigungserfordernisse, sodass die gemeindliche Planungshoheit durch das unveränderten Entfallen der Genehmigungsbedürftigkeit der Beseitigung von Anlagen nicht beeinträchtigt wird. Im Einzelfall in Betracht kommende andere öffentlich-rechtliche Voraussetzungen für die Beseitigung von Anlagen - namentlich solche des Denkmalschutzes - können in fachrechtlichen Genehmigungsverfahren (etwa im denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren) abgearbeitet werden. Sicherheitsrechtlich relevant ist demgegenüber lediglich der Vorgang, das „Wie“ der Beseitigung der Anlagen: Diesem Vorgang sind die im Hinblick auf die Standsicherheit der Nachbargebäude zugeordneten Vorkehrungen zuzuordnen.

### **32. zu § 61 Vorrang anderer Gestattungsverfahren**

Vor dem Hintergrund der vorzunehmenden Änderungen, insbesondere zur Anpassung der Gesetzesverweise, erfolgt eine Neufassung von § 61: Die Änderungen in den Nummern 3, 5, 6 und 8 bewirken einen dynamischen Verweis in das jeweilige, dort genannte Gesetz.

Die Änderung in Nummer 1 stellt eine begriffliche Klarstellung im Hinblick auf die Benutzung eines Gewässers dar (bisher: Nutzung). Inhaltliche Änderungen sind damit nicht verbunden.

Die Änderung in Nummer 4 ist erforderlich, da mit der Überführung der Regelungen hinsichtlich der überwachungsbedürftigen Anlagen aus dem Produktsicherheitsgesetz in das Gesetz über überwachungsbedürftige Anlagen der bisherige Verweis auf das Produktsicherheitsrecht die überwachungsbedürftigen Anlagen nicht mehr erfasst. Die Anpassung der Nummer 4 stellt eine Anpassung an die insoweit geänderte Musterbauordnung dar.

Der bisherige Satz 2 in Absatz 1 kann gestrichen werden: Satz 2 enthält Rechtsverweise auf die Vorschriften der Gesetze über die Umweltverträglichkeitsprüfung des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen. Unverändert sind damit auch das Baugenehmigungsverfahren bzw. das bauaufsichtliche Zustimmungsverfahren nach den Vorgaben über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das zu genehmigende Vorhaben UVP-pflichtig ist. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im baurechtlichen Genehmigungsverfahren ist jedoch dann nicht erforderlich, wenn die Umweltverträglich-

lichkeit bereits Gegenstand der Prüfung und Abwägung eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens gewesen ist und die entsprechenden Belange daher schon dort ausreichend Berücksichtigung gefunden haben.

Absatz 2 kann entfallen, da nach § 75 Absatz VwVfG NRW bzw. § 75 Absatz 1 VwVfG die Planfeststellung ohnehin Konzentrationswirkung entfaltet, soweit nicht andere Rechtsvorschriften gleiche oder entgegenstehende Bestimmungen enthalten, ergibt sich diese Rechtsfolge unmittelbar aus den genannten Normen. Gleiches gilt für Plangenehmigungen.

### **33. zu § 62 Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen**

Einleitend zu den verfahrensfreien Bauvorhaben nach § 62 Absatz 1: Verfahrensfreie Vorhaben können grundsätzlich ohne jede (bauaufsichtliche) Beteiligung der Gemeinde oder der Bauaufsichtsbehörde durchgeführt werden (unberührt bleiben besondere Genehmigungserfordernisse wie zum Beispiel nach §§ 144, 173 des Baugesetzbuchs). Bauvorlagen sind nicht einzureichen. Die Verfahrensfreiheit von Vorhaben entbindet nicht von der Einhaltung der berührten bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (§ 60 Absatz 2) etwa des Umweltrechtes oder beispielsweise des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes, die im Ergebnis ein verfahrensfreies Vorhaben auch unzulässig machen können.

Lässt ein Bebauungsplan zum Beispiel Garagen nicht oder nur auf bestimmten Flächen zu, ändert sich an dieser Beschränkung durch die Verfahrensfreiheit nach § 62 Absatz 1 Nummer 1 Buchstabe b nichts. Die Garage darf dann nicht bzw. nur auf der im Bebauungsplan zugelassenen Fläche gebaut werden.

Ein als Ganzes genehmigungsbedürftiges Bauvorhaben darf nicht in einen genehmigungsbedürftigen und einen verfahrensfreien Teil aufgespalten werden. Ist ein (an sich) verfahrensfreies Bauvorhaben Teil des genehmigten Bauvorhabens (zum Beispiel im Falle der Errichtung eines Wohnhauses mit Garage), unterfällt es als dessen unselbständiger Teil dem dafür erforderlichen bauaufsichtlichen Verfahren (OVG Schleswig, Urteil vom 12. September 2019 – 1 LB 6/ 15 –, juris, Rn. 40). Anlagen, die isoliert betrachtet verfahrensfrei wären, werden von der Genehmigungspflicht für ein Bauvorhaben nur dann erfasst, wenn sie nach der Konzeption der Bauherrschaft und nach ihrer Funktion in einem engen baulichen und zeitlichen Zusammenhang mit einem genehmigungspflichtigen Gesamtvorhaben stehen (OVG Berlin, Beschluss vom 23. August 1988 – 2 S 7.88 –, juris). Ein einheitliches Baugeschehen darf also nicht künstlich in isoliert betrachtet verfahrensfreie Teile bzw. Einzelarbeiten aufgeteilt werden. Enthält eine Baugenehmigung zum Gesamtvorhaben Nebenbestimmungen zu Anlagen oder Bauteilen aus dem Katalog des § 62 Absatz 1, sind diese zu erfüllen, da sie materielle Anforderungen an die Gesamtanlage darstellen.

Soll bei verfahrensfreien Vorhaben von Bestimmungen der Landesbauordnung oder von aufgrund der Landesbauordnung erlassenen Vorschriften (ausgenommen örtliche Bauvorschriften aufgrund des § 89) abgewichen werden, ist eine isolierte Abweichung nach § 69 erforderlich, die von der Bauaufsichtsbehörde erteilt wird. Soll von einer örtlichen Bauvorschrift nach § 89 oder nach dem Baugesetzbuch abgewichen werden, erteilt die Gemeinde nach § 69 Absatz 3 die Abweichung. Soll sowohl von einer Bestimmung der Landesbauordnung als auch von einer gemeindlichen Satzung abgewichen werden, sind zwei Abweichungen zu beantragen.

Sollen im räumlichen Zusammenhang mehrere verfahrensfreie Bauvorhaben (zum Beispiel Garagen, Ladestationen) errichtet werden, ändert das an der Verfahrensfreiheit nichts, solange es sich um selbstständige Einzelvorhaben handelt und die Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sind. Mehrere für sich gesehen verfahrensfreie Bauvorhaben unterliegen jedoch dann einem bauaufsichtlichen Verfahren, wenn sie baulich eine Einheit bilden bzw. in einem oder als ein Vorhaben ausgeführt werden sollen und zusammen genommen die Grenzen der Verfahrensfreiheit (§ 62) überschreiten. Die Abgrenzung von Einzel- und Gesamtvorhaben erfolgt unter entsprechender Anwendung der obenstehenden Ausführungen.

In § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe d wird klargestellt, dass die bisher unter den im Gesetz genannten Voraussetzungen verfahrensfreien Gewächshäuser, auch dann verfahrensfrei bleiben, wenn diese mit Solaranlagen ausgestattet sind.

Die Anpassung der Begrifflichkeit in § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe c) ist erforderlich, da, statt dem Begriff „Gebäudetrennwände“ in § 30, der Begriff „innere Brandwände“ Verwendung findet.

Für die Verbändeanhörung: In Nummer 3 Buchstabe b werden zwei Gestaltungsvarianten zur Verbändeanhörung vorgetragen.

In Nummer 3 Buchstabe b wird die bisherige Begrenzung je Grundstücksgrenze durch eine flächenmäßige Begrenzung von bis zu 100 m<sup>2</sup> ersetzt. Durch die Änderung erfolgt eine Klarstellung im Hinblick auf die Verfahrensfreiheit von gebäudeunabhängigen Solaranlagen.

Nummer 3 Buchstabe d) wird - inhaltlich geändert - in die Nummer 4 versetzt. Es wird auf die zugehörigen Erläuterungen verwiesen. In der Folge wird der bisherige Buchstabe e), in welchem die Verfahrensfreiheit von Photovoltaikanlagen auf Kranstellflächen von Windenergieanlagen geregelt ist, zu dem Buchstaben d).

In Nummer 4 werden mehrere Tatbestände, die der Verfahrensfreiheit unterliegen sollen, neu aufgenommen: Buchstabe c) sieht die Verfahrensfreiheit für Anlagen zur vorübergehenden Sicherstellung der energetischen Versorgung (einschließlich der Wärmeversorgung) von gewerblich und industriell genutzten Gebäuden für einen Zeitraum

von 24 Monaten vor. Voraussetzung ist, dass der Bauherrn vor der Benutzung der Anlage von der Unternehmerin oder dem Unternehmer oder von einer oder einem Sachverständigen bescheinigt wird, dass die Anlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Wegen der Lage auf den Energiemärkten sind Unternehmen, vor allem in Industriebereichen, gezwungen, auf der einen Seite Erdgas durch Brennstoff-Substitution von anderen Brennstoffen einzusparen und auf der anderen Seite so die Produktionsfähigkeit aufrechtzuerhalten. Für den Fall eines Brennstoffwechsels („Fuel-Switch“) wurden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bereits Erleichterungen, zum Beispiel befristete Abweichungen der Emissionsgrenzwerte, in das Bundes-Immissionsschutzgesetz aufgenommen.

Nach § 1 Absatz 1 der 4. BImSchV bedarf unter anderem die Errichtung und der Betrieb der Anlagen zur Erzeugung von Dampf, Warmwasser, Prozesswärme oder erhitztem Abgas durch den Einsatz von Brennstoffen in einer Verbrennungseinrichtung (wie Kraftwerk, Heizkraftwerk, Heizwerk, Gasturbinenanlage, Verbrennungsmotoranlage, sonstige Feuerungsanlage) einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung, soweit den Umständen nach zu erwarten ist, dass sie länger als während der zwölf Monate, die auf die Inbetriebnahme folgen, an demselben Ort betrieben werden.

Im Zusammenhang mit der Umstellung der Befuerung von Erdgas auf Erdöl bei Dampfkesselanlagen wurden auch im Rahmen der arbeitsschutzrechtlichen Erlaubnispflicht nach § 18 Absatz 1 Nummer 1 BetrSichV Erleichterungen im Erlasswege getroffen.

Möglichkeiten für einen kurzfristigen Brennstoffwechsel bieten unter anderem (mobile) Anlagen zur Wärmeerzeugung in Form von Dampferzeugern und Lagertanks. Mobile Wärmeerzeuger, die nicht länger als zwölf Monate am gleichen Ort errichtet und betrieben werden, unterliegen nicht dem immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Solche Anlagen bedürfen hingegen nach dem geltenden Recht regelmäßig einer Baugenehmigung, soweit keine Verfahrensfreiheit in Betracht kam. Nach der Vorgängerregelung waren lediglich singulär (auch im Freien) aufgestellte Feuerstätten, die schnell von den angeschlossenen Leitungen getrennt werden konnten, von der Verfahrensfreiheit nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 (Anlage der technischen Gebäudeausrüstung) oder Nummer 4 (Anlagen zur Verteilung von Wärme bei Wasserheizungsanlagen einschließlich der Wärmeerzeuger, Wasserversorgungsanlagen einschließlich der Warmwasserversorgungsanlagen und ihre Wärmeerzeuger) erfasst. Darunter fallen grundsätzlich auch mobile und stationäre Wärmeerzeuger, die - wenn auch nur vorübergehend - ortsfest an oder in einem Gebäude errichtet werden. Ausgenommen von der Verfahrensfreiheit sind jedoch unter anderem solche freistehenden Abgasanlagen, die eine Höhe von 10 Metern überschreiten (Nummer 2).

Fertig konfektionierte Teile einer Wärmeversorgungsanlage (bestehend aus Feuerstätte, Regelungstechnik und Schaltschränken, (ggf. getrennt aufzustellender und anzuschließender) Abgasanlage und (ggf. getrennt aufzustellendem) Brennstoffversorgungstank), die zum Beispiel in einem transportablen Container eingebaut werden, bedurften bislang einer Baugenehmigung. Fertig konfektionierte bedeutet hierbei, dass die auch nachträglich vorzunehmenden Installationen (Aufstellen der Feuerstätte, des Schaltschranks, innere Verkabelungen, Not-Aus-Schalter etc.) bereits vorhanden sind und nur noch das äußere Anschließen an die Leitungen der baulichen Anlage, Abgasanlage und Brennstofflagertanks notwendig wird.

Bauordnungsrechtlich werden die Feuerstätten durch die Verbindung mit den Heizungs- bzw. Wärmeversorgungs- oder Dampfleitungen der baulichen Anlage zu einem Bestandteil der technischen Gebäudeausrüstung der baulichen Anlagen.

Durch die Aufnahme in den Katalog der Verfahrensfreiheit wird eine erhebliche Verfahrenserleichterung bei Vorhaben im bauordnungsrechtlichen Verfahren geschaffen. Auch die Feststellung der wasserrechtlichen Eignung wird nunmehr nicht mehr im Baugenehmigungsverfahren geprüft (vgl. § 63 Absatz 3 Wasserhaushaltsgesetz).

Nummer 4 Buchstabe d) nimmt den bisher unter Nummer 3 Buchstabe d) geregelten Sachverhalt in geänderter Form auf: Demnach sind Blockheizkraftwerke, Brennstoffzellen und Wärmepumpen bauordnungsrechtlich verfahrensfrei gestellt. Die Bauherrschaft hat sich bei der Errichtung oder Änderung von Schornsteinen sowie beim Anschluss von Feuerstätten an Schornsteine oder an Abgasleitungen von der bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegerin oder dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger bescheinigen zu lassen, dass die Abgasanlage sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet und für die angeschlossenen Feuerstätten geeignet ist. Bei der Errichtung von Schornsteinen soll vor der Erteilung der Bescheinigung auch der Rohbauzustand besichtigt worden sein. Blockheizkraftwerke und Brennstoffzellenheizungen dürfen erst dann in Betrieb genommen werden, wenn sie die Tauglichkeit und sichere Benutzbarkeit der Leitungen zur Abführung von Verbrennungsgasen bescheinigt haben. Stellt die bevollmächtigte Bezirksschornsteinfegerin oder der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger Mängel fest, hat sie oder er diese Mängel der Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen. § 42 Absatz 7 Satz 1 und Satz 3 gelten nicht für Abgasanlagen, die gemeinsam mit der Feuerstätte in Verkehr gebracht werden und ein gemeinsames CE-Zeichen tragen dürfen.

Eine Brennstoffzelle wandelt die eingesetzte Energie in einem elektrochemischen Prozess hocheffizient in Elektrizität und Wärme um. Dies im Unterschied zu herkömmlichen Heizgeräten, die auf Basis von emissionsintensiven Verbrennungsprozessen arbeiten. Für den Umwandlungsprozess benötigt die Brennstoffzelle Wasserstoff, den sie selbst mit Erdgas erzeugen kann. Eine Voraussetzung für den Einbau einer Brennstoffzellenheizung kann also ein Erdgas-Anschluss im Gebäude sein. Als „Nebenpro-

dukt“ der Stromgewinnung entsteht Wärme, die für Heizzwecke und die Warmwasseraufbereitung genutzt werden kann. Steigt der Bedarf an Wärme oder Brauch-Warmwasser im Gebäude kurzfristig an, wird die integrierte Gas-Brennwert-Zusatzheizung zugeschaltet.

Eine weitere Möglichkeit der Brennstoffzellennutzung in Gebäuden stellt die direkte Wasserstoffversorgung der Brennstoffzelle durch ein Gasnetz da. Auch hierbei steht die Stromproduktion im Vordergrund und die Wärme wird in das Gebäude oder die Warmwasserversorgung integriert.

Mit der Aufnahme von Brennstoffzellen in den Katalog der verfahrensfreien Bauvorhaben soll dem Hochlauf der Wasserstoffwirtschaft und der Technologie-Offenheit Rechnung getragen werden.

Nummer 4 Buchstabe e) sieht vor, dass die Wasserstofferzeugung in den Fällen, in denen der erzeugte Wasserstoff in den versorgten Gebäuden genutzt wird, verfahrensfrei gestellt werden soll. Der Tatbestand umfasst auch Erzeugungsanlagen für eine Quartiersversorgung.

Über Nummer 4 Buchstabe f) sollen integrierte Wasserstoffanlagen (beispielsweise Solar-Wasserstoff-Systeme oder Brennstoffzellenheizgeräte mit Reformer) einschließlich ihrer Speicher verfahrensfrei gestellt werden. Dabei bezieht sich die Speichermenge von bis zu 20 Kilogramm auf ein Gerät. Werden mehrere einzelne Module der Wasserstoffanlagen aufgestellt, bezieht sich die Speichermenge jeweils auf ein Modul.

Nummer 4 Buchstabe g) sieht vor, dass Flüssiggastankstellen mit einem Flüssiggasbehälter mit weniger als drei Tonnen Fassungsvermögen für die Versorgung von Kraftfahrzeugen verfahrensfreie Bauvorhaben darstellen. Mit der Aufnahme des Buchstabens wird eine bestehende Lücke zwischen Nummer 6 Buchstabe a) und Nummer 15 Buchstabe b) geschlossen und insoweit eine Klarstellung erreicht.

Nummer 4 Buchstabe h) nimmt die bisherige Regelung aus der Nummer 4 Buchstabe c), erster Teil, auf und verweist auf die Erforderlichkeit einer Bescheinigung durch die bevollmächtigte Bezirksschornsteinfegermeisterin oder den bevollmächtigen Bezirksschornsteinfegermeister (§ 42 Absatz 7).

Nummer 4 Buchstabe i) nimmt den übrigen Regelungsinhalt aus der bisherigen Nummer 4 Buchstabe c) unverändert auf.

Die Änderung in Nummer 5 Buchstabe a) Doppelbuchstabe aa) bewirkt klarstellend und regelungserweiternd, dass Antennen und Antennen tragende Masten auf Gebäuden, gemessen ab dem Schnittpunkt der Anlage mit der Dachhaut, 20 Meter (bisher: 15 Meter) hoch sein dürfen. Zugleich entfällt die Höhenbeschränkung für den Außenbereich. Die Änderungen sollen insbesondere den weiteren Ausbau des Mobilfunks, auch in den

ländlichen Räumen im Land Nordrhein-Westfalen, bauordnungsrechtlich erleichtern. In beiden Fällen bleibt es bei der Voraussetzung für die Verfahrensfreiheit, dass eine nach § 54 Absatz 4 berechnete Person die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit zu bescheinigen hat.

Durch die verstärkte Kooperation zwischen den Mobilfunkbetreibern, zum Beispiel entlang von Bahnstrecken, kommt es dazu, dass zugehörige Versorgungseinheiten gemeinsam in einem Container untergebracht werden, da an solchen Stellen nur wenig Aufstellfläche besteht. Der verfahrensfreie Brutto-Rauminhalt von zugehörigen Versorgungseinheiten beträgt derzeit 10 m<sup>3</sup> und wird über die Änderung in Nummer 5 Buchstabe a) Doppelbuchstabe bb) auf 30 m<sup>3</sup> erhöht. Dies erleichtert die Unterbringung der Versorgungseinheiten mehrerer Netzbetreiber in einem Funkcontainer. Ansonsten kann es sein, dass sich eine Genehmigungspflicht aus der Versorgungseinheit ergibt, obwohl die zulässige Höhe der Antennenanlage nicht überschritten wird.

In Nummer 5 Buchstabe b) wird klargestellt, dass ortsveränderliche Antennenträger, die bis zu 48 Monate vorübergehend aufgestellt werden, verfahrensfrei nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen sind.

In Nummer 7 Buchstabe a und b wird jeweils klargestellt, dass die dort genannten - auch bisher - verfahrensfreien Anlagen auch dann verfahrensfrei bleiben, wenn diese jeweils mit Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie bestückt werden.

In Nummer 10 Buchstabe a) erfolgt eine klarstellende Regelung hinsichtlich der Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt von bis zu 100 m<sup>3</sup> (einschließlich dazugehöriger luftgetragener Überdachungen): Die bisherige Regelung sah eine Baugenehmigungspflicht im Außenbereich vor. Die neugestaltete Vorschrift sieht hingegen eine Verfahrensfreiheit im Außenbereich dann vor, wenn das Schwimmbecken eine Nebenanlage eines in höchstens 50 Metern Entfernung liegenden Gebäudes mit Aufenthaltsräumen darstellt. Dies führt einerseits zu einer Entlastung der Bauaufsichtsbehörden und stellt andererseits eine bürgerfreundliche Regelung für in den ländlichen Räumen im Land Nordrhein-Westfalen lebenden Menschen dar.

In Nummer 11 Buchstabe g) wird klargestellt, dass die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit bei der Erneuerung von Balkonen oder bei dem Ersatz von Balkonen durch Alutane auf dem eigenen Grundstück durch eine nach § 54 Absatz 4 berechnete Person zu bescheinigen ist.

Nummer 15 Buchstabe a) wird redaktionell gestrafft: Fahrradabstellplätze bis zu insgesamt 100 m<sup>2</sup> stellen - überdacht oder nicht überdacht - verfahrensfreie Bauvorhaben dar. Nummer 15 Buchstabe b) wird an die Musterbauordnung angepasst und um Ladestationen für Elektromobilität und die damit verbundene Änderung der Nutzung erweitert. Zu unterscheiden ist zwischen der Verfahrensfreiheit von Füllanlagen für Kraftfahrzeuge an Tankstellen (§ 18 Absatz 1 Nummer 6 der Betriebssicherheitsverordnung) und

von Ladestationen für Elektromobilität. Die Verfahrensfreiheit von Füllanlagen bzw. der Ladestationen umfasst auch eine ggf. damit verbundene Nutzungsänderung, so zum Beispiel eine hinzutretende gewerbliche Nutzung.

Es muss sich insoweit allerdings um selbstständige Vorhaben handeln. Das heißt im Falle von freistehenden öffentlichen oder privaten Ladestationen für Elektromobilität, dass diese zwar mehrere Ladeanschlüsse („Steckdosen“) haben können, dies aber nur an einem Standort.

Die Verfahrensfreiheit umfasst nicht die Errichtung einer E-Tankstelle mit mehreren Ladesäulen auf einer genehmigten Tankstelle: Soll eine Ladestation für Elektromobilität auf einer genehmigten Tankstelle errichtet werden, kann dies die Genehmigungsfrage nach (§ 18 Absatz 1 Nummer 6 BetrSichV) erneut aufwerfen, insbesondere wenn die Ladestation für Elektromobilität im Explosionsbereich der Tankstelle errichtet wird. Tankstellen sind nach § 2 Gesetz über überwachungsbedürftige Anlagen (ÜAnlG) in Verbindung mit § 2 Absatz 13 BetrSichV überwachungsbedürftige Anlagen und nach § 18 BetrSichV erlaubnispflichtig (§ 61 Nummer 5).

Ladestationen für Elektromobilität in oder an Gebäuden, dazu zählen Garagen, Parkdecks oder Tiefgaragen, sind Teile von Leitungsanlagen und Bestandteil der technischen Gebäudeausrüstung, die nach § 62 Absatz 1 Nummer 2 verfahrensfrei sind.

Mit Nummer 15 Buchstabe e) wird ein neuer Tatbestand im Zusammenhang mit verfahrensfrei errichtungsfähigen Anlagen aufgenommen: Eingefriedete, befestigte oder unbefestigte und ganz oder teilweise mit einem Dach versehene Auslaufflächen für Nutztiere sollen bauordnungsrechtlich verfahrensfrei sein. Im Zuge der Umgestaltung der Nutztierhaltung wird in mehreren verbesserten Haltungsformen gewünscht, Tieren einen Auslauf anzubieten. Von derartigen Ausläufen gehen, bauordnungsrechtlich betrachtet, keine baulichen Gefahren aus, so dass diese bauordnungsrechtlich verfahrensfrei gestellt werden können.

Satz 2 wird entsprechend der vorstehenden Erläuterungen angepasst: In der Praxis hat sich gezeigt, dass insbesondere Bescheinigungen, die vor der Benutzung der Anlagen auszustellen sind, im Nachhinein Herausforderungen mit sich bringen. Daher wird für die genannten Anlagen nunmehr gefordert, dass diese vor der Errichtung einzuholen sind. Damit gelangt der Bauherr rechtzeitig vor dem Bau einer dieser verfahrensfreien Anlagen zur Kenntnis, ob die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden (können).

Absatz 3 Satz 3 wird an die Musterbauordnung angepasst; das Schriftformerfordernis wird gestrichen. Die Änderung in Satz 6 behebt einen Verweisfehler infolge der Änderung des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung 2018 (Drs.-Nr. 17/14088). Satz 7 wird an die Musterbauordnung angepasst und sieht vor, dass die Bauherrschaft den Ausführungsbeginn genehmigungsbedürftiger Vorhaben nach § 60 Absatz 1 und die

Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als drei Monaten mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitzuteilen hat (Baubeginnsanzeige).

#### **34. zu § 63 Genehmigungsfreistellung**

§ 63 regelt die Bauvorhaben, die einer Baugenehmigung bedürfen, aber von der Genehmigungspflicht freigestellt werden.

In § 63 Absatz 1 Satz 1 werden mit der Änderung Wohngebäude bis Gebäudeklasse 4 - unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 - der Genehmigungsfreiheit unterworfen. Die Änderung korrespondiert einerseits mit der Musterbauordnung sowie anderen Landesbauordnungen, geht aber nicht weiter darüber hinaus. In der Musterbauordnung werden alle Gebäude mit Ausnahme von Sonderbauten unter den dort genannten Voraussetzungen genehmigungsfreigestellt.

Absatz 1 Satz 2 regelt insofern unverändert, dass die Genehmigungsfreistellung nicht für Sonderbauten nach § 50 und nicht für größere Wohn- und Nichtwohnbauvorhaben gilt, die in der Nähe von sogenannten Störfallbetrieben verwirklicht werden sollen. Hierbei handelt sich unverändert um die Umsetzung der SEVESO III-Richtlinie.

Bei den Wohngebäuden kommt es nicht darauf an, ob die Wohnfläche von mehr als 5 000 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche in einem oder mehreren Gebäuden errichtet wird oder ob es sich um reine Wohngebäude oder gemischt genutzte Gebäude handelt. Bei öffentlich zugänglichen Gebäuden ist nicht die Gesamtgröße des Gebäudes maßgeblich, sondern nur, ob aufgrund des Bauvorhabens die Nutzung durch mehr als 100 zusätzliche Besucherinnen oder Besucher ermöglicht wird. Die redaktionelle Anpassung des zweiten Satzteils in Satz 2 dient einer Anpassung an die Musterbauordnung. Die Änderung in Satz 3 stellt eine Erleichterung im Hinblick auf die baulichen Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, wenn dadurch die gleichzeitige Nutzung durch mehr als 100 zusätzliche Besucher ermöglicht wird.

§ 63 Absatz 2 bedarf insofern keiner Änderungen, da die in Absatz 2 genannten Voraussetzungen kumulativ zu erfüllen sind, damit die Genehmigungsfreistellung vorliegt. Ein Bauvorhaben, das nur nach der Zulassung einer Ausnahme oder Befreiung nach § 31 des Baugesetzbuchs genehmigt werden kann, widerspricht dem Bebauungsplan und ist daher in einem vereinfachten Verfahren nach § 64 zu behandeln.

Absatz 3 Satz 4 und 5 werden an die Musterbauordnung angepasst. Absatz 3 Satz 6 wird an die Musterbauordnung - unter Berücksichtigung der nordrhein-westfälischen Rechtslage im Hinblick auf die Bauzeitunterbrechung - angepasst: Das Recht zur Ausführung des Bauvorhabens entsprechend der eingereichten Unterlagen erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren nach Vorliegen der Voraussetzungen nach den Sätzen 4 und

5 mit dessen Ausführung nicht begonnen wurde, oder die Bauausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist.

Absatz 4 wird, der Musterbauordnung und den Bauordnungen anderer Länder folgend, aufgegeben: Die Beteiligung richtet sich nach § 72. Hinzu kommt, dass nur solche Bauvorhaben von der Genehmigung freigestellt werden können, die die Voraussetzungen des Absatzes 2 erfüllen. In der Folge werden die bisherigen Absätze 5 bis 8 zu den Absätzen 4 bis 7.

Die Änderung in Absatz 4 (neu) beinhaltet zum einen eine Korrektur des Normverweises und zum anderen die Streichung des Wortes „überdacht“: Dies stellt eine Verfahrenserleichterung für dort genannte Anlagen dar, wenn sie einem Gebäude nach Absatz 1 dienen.

Die Änderungen in Absatz 5 (neu) und in Absatz 6 (neu) stellen redaktionelle Änderungen dar. Der bisherige Absatz 8 wird zu Absatz 7.

### **35. zu § 64 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren**

§ 64 sieht für alle genehmigungspflichtigen Bauvorhaben, die nicht als große Sonderbauten nach § 50 Absatz 2 zu qualifizieren sind, ein vereinfachtes, das heißt eingeschränktes Genehmigungsverfahren vor, bei dem nur bestimmte öffentlich-rechtliche Vorschriften zu prüfen sind.

Für die dem vereinfachten Genehmigungsverfahren unterliegenden Vorhaben ist die von der Bauaufsichtsbehörde durchzuführende bauaufsichtliche Prüfung im Baugenehmigungsverfahren grundsätzlich eingeschränkt. Die Prüfung erfasst das Bauplanungsrecht, aus dem Bauordnungsrecht die §§ 4 (Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden), 6 (Abstandsflächen), 48 (Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze) und 49 (Barrierefreies Bauen), die örtlichen Bauvorschriften, beantragte Abweichungen und im Übrigen sonstiges öffentliches Recht, deren Einhaltung nicht in einem anderen Genehmigungs-, Erlaubnis- oder sonstigen Zulassungsverfahren geprüft wird. Nummer 1 Buchstabe d) bewirkt, dass der Brandschutz bei Klein- und Mittelgaragen nicht von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfen ist. Auch dies stellt eine Verfahrenserleichterung dar. Satz 2 stellt unverändert klar, dass die Anforderungen des baulichen Arbeitsschutzes nicht geprüft werden.

Es entfällt damit im vereinfachten Genehmigungsverfahren mit Ausnahme des genannten Bauordnungsrechts und der örtlichen Bauvorschriften das sonstige Bauordnungsrecht sowie auch eine Prüfung der bautechnischen Anforderungen, die die Standsicherheit und den Brandschutz betreffen. Der Brandschutz wird im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nur im Falle von Sonderbauten - mit Ausnahme bestimmter Garagen - durch die Bauaufsichtsbehörde geprüft.

Mit der enumerativen Aufzählung der zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften stellt das Gesetz ein beschränktes „Pflichtprüfprogramm“ für die Behörde auf. Während die Musterbauordnung und zahlreiche Bundesländer im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren kein Bauordnungsrecht prüfen lassen, stellt eine Rückführung auf die sicherheitsrelevanten Vorschriften eine zielführende Entlastung der Bauaufsichtsbehörden und damit einen Beitrag zur Beschleunigung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens dar.

Absatz 2 dient zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2018/2001 und ermöglicht die Anwendung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens für die Errichtung und das Repowering von Anlagen, die der Nutzung von Energien aus erneuerbaren Quellen dienen. Dies betrifft vorrangig Windenergieanlagen. Nach § 50 Absatz 2 Nummer 2 stellen Windenergieanlagen, die mit einer Höhe von mehr als 30 Metern große Sonderbauten dar, die bisher im bauaufsichtlichen Vollverfahren zu prüfen sind.

Durch die Erweiterung des Anwendungsbereichs in § 1 Absatz 1 Satz 3 dieses Gesetzes für Maschinen, soweit diese nicht bereits mittels EC-Kennzeichen und EG-Konformitätserklärung als den Anforderungen der Richtlinie entsprechend zu behandeln sind, wird die Fortgeltung der zu prüfenden Vorschriften der Bauordnung vereinfacht.

Damit kann im Verfahren nach § 64 das Bauplanungsrecht und das sogenannte aufgedrängte Recht geprüft werden, die regelmäßig keine Änderung der nach der Maschinenrichtlinie in Verkehr gebrachten Teile verlangen. Aus dem Bauordnungsrecht ist zum Beispiel die Einhaltung der Abstandsflächen oder die Erreichbarkeit durch die Feuerwehr zu prüfen.

Da der Nachweis über die Erfüllung der grundlegenden Sicherheits- und Gesundheitsschutzanforderungen einer Maschine bereits über die Konformitätsvermutung von Konformitätserklärung und CE-Kennzeichnung nach Artikel 7 Absatz 1 der MRL geführt ist, ist ohne weitere Prüfung davon auszugehen, dass die Anforderungen der Maschinenrichtlinie – einschließlich der Standsicherheit – erfüllt sind. Ein zusätzlicher bautechnischer oder bauproduktrechtlicher Nachweis kann nicht verlangt werden, soweit Konformitätserklärung und CE-Kennzeichnung reichen.

Fragen der Standsicherheit und der Verwendung von Bauprodukten können für die Teile der Anlage überprüft werden, die nicht nach der Maschinenrichtlinie in Verkehr gebracht wurden. Dazu gehört insbesondere auch die Prüfung, ob die nach Bauordnungsrecht zu behandelnden Teile die vom Hersteller des Maschinenteils in der Konformitätserklärung zu benennenden Spezifikationen für die tragende Konstruktion erfüllen.

Hinsichtlich des Inverkehrbringens und der daraus abgeleiteten Zuständigkeiten sind daher folgende Kombinationen denkbar:

- Gondel (nach MRL in Verkehr gebracht und Zuständigkeit der Marktaufsicht): bauaufsichtlich sind dann das Fundament und der Turm zu behandeln,

- Gondel und Turm (nach MRL in Verkehr gebracht und Zuständigkeit der Marktaufsicht): bauaufsichtlich ist das Fundament zu behandeln,
- Gondel, Turm und Fundament (nach MRL in Verkehr gebracht und Zuständigkeit der Marktaufsicht)

Im bauaufsichtlichen Verfahren können keine Anforderungen gestellt werden, die eine Änderung der nach der Maschinenrichtlinie in Verkehr gebrachten Teile erfordern würden. So könnte zum Beispiel nicht verlangt werden, dass eine Windenergieanlage mit Einrichtungen zur selbständigen Löschung von Bränden ausgestattet werden muss.

Zulässig wären dagegen Anforderungen, die Auswirkungen auf die Auswahl möglicher Windenergieanlagen haben. So ist die Forderung denkbar, dass einer Ausbreitung eines Brandes auf Flächen außerhalb der Anlage vorgebeugt werden muss. Wie der Hersteller das sicherstellt, ist ihm überlassen (bzw. die Bauherrschaft bei der Auswahl des Anlagentyps oder ggf. ergänzender Maßnahmen).

Das Abstandflächenrecht wird über § 64 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b) für anwendbar erklärt, da von Windenergieanlagen Auswirkungen wie von Gebäuden ausgehen können und dies nicht davon abhängig ist, auf welcher Grundlage die Anlage in den Verkehr gebracht wird.

Die Regelung ist zulässig, da nach Artikel 15 der Maschinenrichtlinie den Mitgliedstaaten freigestellt ist, Installation und Verwendung in Übereinstimmung mit den einschlägigen Bestimmungen des EU-Rechts zu regeln, vorausgesetzt, diese Regelungen führen nicht dazu, dass der freie Verkehr von Maschinen, die die Bestimmungen der Maschinenrichtlinie erfüllen, behindert wird. § 139 des Leitfadens „für die Anwendung der Maschinenrichtlinie 2006/42/EG“ der Europäischen Kommission nennt als Beispiel Vorschriften über die „Installation von Maschinen in bestimmten Gebieten, beispielsweise Installation von Kränen in Stadtgebieten oder Installation von Windkraftanlagen in ländlichen Gebieten“. Daher sind auch bauplanungsrechtliche Regelungen zu Standorten für Windenergieanlagen zulässig und können in einem Genehmigungsverfahren geprüft werden.

In Absatz 3 ergibt sich in der Folge eine redaktionelle Klarstellung.

### **36. zu § 66 Typengenehmigung**

Die Erteilung einer Typengenehmigung bietet sich an, wenn bauliche Anlagen in derselben Ausführung an vielen Stellen errichtet werden sollen. Vor dem Hintergrund des Regelungsinhaltes in Absatz 1 Satz 2 (eine Typengenehmigung kann auch für bauliche Anlagen erteilt werden, die in unterschiedlicher Ausführung, aber nach einem bestimmten System und aus bestimmten Bauteilen an mehreren Stellen errichtet werden sollen) können die Absätze 5 und 6 entfallen. In der Folge wird die Überschrift auf den Kern der Regelung zurückgeführt. Das Instrument dient der Verwaltungsvereinfachung, da

der Typ der baulichen Anlage durch die oberste Bauaufsichtsbehörde einheitlich für das ganze Land genehmigt werden kann. In den vergangenen zehn Jahren wurden keine Anträge auf Typengenehmigung an die oberste Bauaufsichtsbehörde gestellt.

### **37. zu § 67 Bauvorlageberechtigung**

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sind Bauvorlagen zu fertigen. Diese sind, soweit es sich um Gebäude handelt, von ausreichend qualifizierten Personen zu erstellen, damit gewährleistet wird, dass die gesetzlichen Anforderungen (vorrangig die Landesbauordnung und das Baugesetzbuch) eingehalten werden. Zweck der Regelung ist insbesondere die Sicherung der Gefahrenabwehr (vor allem Brandschutz und Standsicherheit) und der Wirtschaftlichkeit sowie die Wahrung der Baukultur.

Absatz 4a nimmt neu die sogenannte „kleine Bauvorlageberechtigung“ für bestimmte Handwerksmeisterinnen und -meister sowie ihnen nach der Handwerksordnung gleichgestellten Personen für Gebäudeklassen 1 und 2 auf (Satz 1). Die Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen führt zum Nachweis das Verzeichnis der eingeschränkt Bauvorlageberechtigten. In dieses Verzeichnis ist auf Antrag einzutragen, bei der oder bei dem fünf Jahre nach Erwerb der Qualifikation aus Satz 1 vergangen sind. Das Verfahren richtet sich nach Absatz 4 Sätze 2 bis 5. Satz 4 nimmt sodann Regelungen für Angehörige anderer EU-Mitgliedstaaten, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz auf, in denen diese zur Erbringung von Entwurfsleistungen nach Satz 1 rechtmäßig niedergelassen sind, eine vergleichbare Berechtigung vorweisen können und diese Leistungen nur vorübergehend und gelegentlich im Land Nordrhein-Westfalen erbringen. Aus Gründen des Verbraucherschutzes werden in den Sätzen 5 bis 10 weitere Anforderungen gestellt. Satz 11 sieht vor, dass die Ingenieurkammer-Bau das Tätigwerden als eingeschränkt bauvorlageberechtigte Person untersagen und die Eintragung in das Verzeichnis nach Satz 1 löschen kann, wenn die Voraussetzungen nicht erfüllt sind oder, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, dass die Person nicht über die nach § 54 Absatz 1 geforderte Sachkunde verfügt.

### **38. zu § 68 Bautechnische Nachweise**

§ 68 wird aus gesetzestechnischen Gründen neu gefasst. Die damit - gegenüber dem geltenden Recht - verbundenen Änderungen werden nachfolgend dargestellt. Absatz 1 wird von den Formulierungen her weitestgehend an die Musterbauordnung angepasst.

Zum Absatz 2: Die Möglichkeit, bautechnische Nachweise und die Bescheinigungen noch nach Erteilung der Baugenehmigung spätestens bis zur Anzeige des Baubeginns einzureichen, sorgt in der Praxis beim Thema Brandschutz für Herausforderungen, da nachträglich eingereichte Nachweise unter anderem nicht mehr Bestandteil der Baugenehmigung werden. Vor diesem Hintergrund wird Satz 1 Nummer 3 herausgelöst und

in einen neuen Satz 1 überführt: Satz 1 sieht nun vor, dass Bescheinigungen einer sachverständigen Person nach § 87 Absatz 2, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht, vor Erteilung der Baugenehmigung bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen sind. In der Folge wird der bisherige Satz 1 zu Satz 2: Dieser wird redaktionell gestrafft. In dem neuen Satz 3 wird das Schriftformerfordernis - wie im Übrigen auch - zugunsten der Textform ersetzt.

Absatz 3 nimmt Folgeänderungen, die im Zusammenhang mit Absatz 1 und 2 stehen, auf. Die Änderung in Absatz 4 Satz 1 stellt eine Folgeänderung zu Absatz 1 Satz 2 (neu) dar: Für Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 einschließlich ihrer Nebengebäude und -anlagen (1), für Wohngebäude der Gebäudeklasse 3 (2), für Kleingaragen bis 100 m<sup>2</sup>, sofern diese nicht verfahrensfrei gestellt sind (3) sowie für Sonderbauten - mit Ausnahme von Garagen mit einer Nutzfläche über 100 m<sup>2</sup> bis 1 000 m<sup>2</sup> (Mittelgaragen) - bedarf es keiner Bescheinigungen, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht. Im Falle der Nummern 1 bis 3 ist eine Erklärung der Entwurfsfassenden über die Entsprechung der Brandschutzanforderungen ausreichend.

Die Änderung in Absatz 6 Satz 1 dient der Verfahrenserleichterung. Der bisherige Satz 5 wird in den Absatz 7 - in überarbeiteter Form - überführt. Die Sätze 6 und 7 können wegen einer bestehenden Redundanz entfallen.

Absatz 7 sieht im Satz 1 (neu) vor, dass, wenn bautechnische Nachweise durch eine sachverständige Person oder eine sachverständige Stelle nach § 87 Absatz 2 bescheinigt werden, die entsprechenden Anforderungen auch in den Fällen des § 69 (Abweichungen) nicht geprüft werden. Das Ausstellen einer Bescheinigung setzt eine Prüfung voraus. Damit werden auch die Fälle erfasst, in denen in den bautechnischen Nachweisen Abweichungsanträge enthalten sind. Hierüber entscheiden die sachverständigen Personen oder sachverständigen Stellen nach Maßgabe der Rechtsverordnung nach § 87 Absatz 2 eigenständig.

### **39. zu § 69 Abweichungen**

§ 69 Absatz 1 Satz 1 ist als Ermessensentscheidung ausgestaltet. Angesichts der hohen Anforderungen, die die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen an die Zulassung der Abweichung stellt, insbesondere, dass die Abweichung mit öffentlichen und privaten Belangen vereinbar sein muss, hat sich die Behörde, wenn die Voraussetzungen bejaht werden, im Regelfall für die Zulassung der Abweichung zu entscheiden, es sei denn, besondere Umstände stünden dem entgegen (sogenanntes intendiertes Ermessen, vgl. VGH München, Beschluss vom 6. August 2013 - 15 CS 13.1076, Rn. 25).

Diesem von der Rechtsprechung anerkannten intendiertem Ermessen soll dadurch Rechnung getragen werden, dass Absatz 1 Satz 1 einen zweiten Halbsatz erhält, in dem klar gestellt wird, dass Abweichungen stets dann erteilt werden, wenn die bauaufsichtlichen

Anforderungen eingehalten werden, so zum Beispiel auch bei der Schaffung zusätzlichen Wohnraums in bestehenden Gebäuden durch eine Änderung des Dachgeschosses oder durch die Errichtung zusätzlicher Geschosse. Voraussetzung ist, dass der Zweck der jeweiligen Anforderung nachweisbar unter Zulassung der beantragten Abweichung erreicht wird.

Über die Änderung in § 69 Absatz 1 Satz 2 wird zum einen die Normenkette sachlogisch geschlossen. Im Zusammenhang mit Bestandsgebäuden, insbesondere in Innenstädten und Ortszentren, ergibt sich zunehmend das Erfordernis, diese für künftige Zwecke umnutzen zu können (beispielsweise leerstehende Großhandelsimmobilien). Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen beinhaltet grundsätzlich Regelungen für den Umgang mit noch zu errichtenden baulichen Anlagen. Rechtmäßig errichtete Gebäude erfüllen die zum Zeitpunkt ihrer Errichtung geltenden Anforderungen beispielsweise an Abstandsflächen (§ 6), tragende Wände und Stützen (§ 27), Außenwände (§ 28), Brandwände (§ 30), Decken (§ 31) und Dächer (§ 32). Diese Anforderungen sind unabhängig davon, ob die Aufenthaltsräume zum Wohnen oder anders genutzt werden. Mit der neuen Nummer 3 soll die Nutzung rechtmäßig errichteter Gebäude erleichtert werden und damit die „Umbau-Kultur“ gefördert werden.

§ 69 Absatz 1 Satz 3 ist - im Gegensatz zu Satz 2 - als „Kann“-Vorschrift ausgeführt. Durch das Einfügen der Nutzungsänderungen in Satz 2 kann die bisherige Nummer 2 in Satz 3 entfallen. In § 69 Absatz 1 Satz 3 sollen über die Erweiterung in Nummer 2 Abweichungen von den §§ 4 bis 16 und §§ 26 bis 48 auch zur praktischen Erprobung neuer Bau- und Wohnformen ermöglicht werden. Diese Innovationsklausel wird Raum für kreative Lösungen für Bauaufgaben bieten. Der bisherige Satz 4 erlaubte bei Nutzungsänderungen auch eine Abweichung von § 49 Absatz 1; da Nutzungsänderungen nun im Satz 2 verortet sind, kann Satz 4 entfallen. Die Änderung in Absatz 1a dient zur Anpassung an § 68 Absatz 7 Satz 1. In Absatz 2 wird - der Musterbauordnung folgend - das Schriftformerfordernis aufgegeben.

#### **40. zu § 70 Bauantrag, Bauvorlagen**

Das Schriftlichkeits- bzw. Unterschriftserfordernis soll für den Bauantrag und die Bauvorlagen zur Erleichterung der Digitalisierung des bauaufsichtlichen Verfahrens entfallen. Daher wird Absatz 1 vollständig an die Musterbauordnung angepasst: Die Änderung hat zur Folge, dass eine schriftliche Antragstellung nicht mehr erforderlich ist. Der Bauantrag kann auch auf elektronischem Weg eingereicht werden. Die Möglichkeit, den Bauantrag und die erforderlichen Bauvorlagen papierbasiert bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen, bleibt weiterhin bestehen.

Einzureichen sind die alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die zur Bearbeitung des Bauantrages, also insbesondere die nach der Bauvorlagenverordnung erforderlichen Unterlagen, einzureichen (Absatz 2 Satz 1). Im Übrigen sind Bauvorlagen nur

dann erforderlich, soweit die betreffenden Anforderungen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind. Satz 2, wonach die Bauaufsichtsbehörde zulassen kann, dass einzelne Bauvorlagen nachgereicht werden, bleibt unberührt. Absatz 3 wird an die Musterbauordnung infolge des Entfalls des Schriftformerfordernisses angepasst.

#### **41. zu § 71 Behandlung des Bauantrags**

§ 71 Absatz 3 Satz 5 sieht klarstellend vor, dass, wenn die Bauherrschaft Bescheinigungen einer sachverständigen Person oder sachverständigen Stelle nach § 87 Absatz 2 vorlegt, vermutet wird, dass die bauaufsichtlichen Anforderungen insoweit erfüllt sind. Hiervon unberührt bleiben die bautechnischen Nachweise nach § 68.

Absatz 2 regelt die Behandlung des Bauantrages, wenn derselbige und die Bauvorlagen vollständig sind. Der bisherige Satz 2 kann entfallen, da § 87 (Rechtsverordnungen) die entsprechenden Ermächtigungen zur Ausgestaltung des Verfahrens enthält.

Absatz 5 wird neu in die Landesbauordnung aufgenommen: Die Regelung setzt Artikel 15 Absatz 1 Unterabsatz 2 Buchstabe a), Artikel 16 Absatz 1 bis 3 der Richtlinie (EU) 2018/2001 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen um.

Absatz 5 findet Anwendung bei der Errichtung, dem Repowering oder dem Betrieb von Anlagen zur Produktion von Energie aus erneuerbaren Quellen. Unter Anlagen zur Produktion von Energie aus erneuerbaren Quellen fallen neben Photovoltaikanlagen auf dem Dach und in der Fläche unter anderem auch Windkraftanlagen an Land, Wasserkraftwerke und Biomassekraftwerke, soweit dessen Zulässigkeit nicht bereits im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens geprüft werden. Repowering ist die Modernisierung von Anlagen, die erneuerbare Energie produzieren, einschließlich des vollständigen oder teilweisen Austausches von Anlagen oder Betriebssystemen und -geräten zum Austausch von Kapazität oder zur Steigerung der Effizienz oder der Kapazität der Anlage.

Nummer 1 ermöglicht die Verfahrensabwicklung über eine einheitliche Stelle nach Abschnitt 1a des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (§§ 71a bis 71e). Die Inanspruchnahme der einheitlichen Stelle durch die Bauherrschaft ist freiwillig. Das Verfahren über eine einheitliche Stelle schließt alle Zulassungsverfahren ein, die für die Durchführung des Vorhabens nach Landes- oder Bundesrecht erforderlich ist. Sofern für ein Bauvorhaben neben dem Genehmigungsverfahren eine Anzeige erforderlich ist, umfasst die Abwicklung über die einheitliche Stelle nach § 71b VwVfG NRW auch die Anzeige.

Die einheitliche Stelle hat - abgesehen von den im jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahren geregelten Zuständigkeiten - keine materiellen Befugnisse, sondern allein verfahrensbezogene Aufgaben. Eine Entscheidungs- oder Verfahrenskonzentration findet nicht statt. Im Fall ihrer Inanspruchnahme dient die einheitliche Stelle als Kontaktpunkt

im Verhältnis zur Bauherrschaft. Die Zuständigkeiten der jeweils für die sachliche Prüfung und Entscheidung zuständigen Behörden und das durch sie zu vollziehende Fachrecht bleiben unberührt. Über die bauaufsichtlichen Zuständigkeiten hinaus erfolgen damit ausschließlich „Serviceleistungen“ zur Beschleunigung des Verfahrens.

Nummer 2 setzt Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie (EU) 2018/2001 zum Verfahrenshandbuch und zu online zur Verfügung zu stellenden Informationen um. Nach Satz 3 des Erwägungsgrundes 51 der Richtlinie sollte ein Verfahrenshandbuch zur Verfügung gestellt werden, damit Projektentwicklerinnen und Projektentwickler sowie Bürgerinnen und Bürger, die in erneuerbare Energien investieren möchten, die Verfahren leichter verstehen können. Nach Satz 2 der Nummer 2 ist im Verfahrenshandbuch gesondert auf kleinere Vorhaben und Vorhaben zur Eigenversorgung mit Elektrizität einzugehen. Satz 3 in Nummer 2 gewährleistet, dass eine zuständige Stelle im Internet auch solche Informationen veröffentlicht, die es der Trägerin oder dem Träger des Vorhabens ermöglichen, die für das konkrete Vorhaben zuständige einheitliche Stelle zu erkennen. Damit wird Artikel 16 Absatz 3 Satz 3 der Richtlinie (EU) 2018/2001 umgesetzt.

Nummer 3 verpflichtet die Genehmigungsbehörde nach Eingang der vollständigen Antragsunterlagen einen Zeitplan für das weitere Verfahren aufzustellen und mitzuteilen. Damit wird die in Artikel 15 Absatz 1 Unterabsatz 2 Buchstabe a) der Richtlinie (EU) 2018/2001 enthaltene Vorgabe zur Aufstellung vorhersehbarer Zeitpläne umgesetzt. Die Regelung dient auch der Verfahrenstransparenz im Sinne von Artikel 16 Absatz 2 Satz 1 der Richtlinie (EU) 2018/2001.

Nach Absatz 5 Satz 2 ist bei baugenehmigungspflichtigen Anlagen die einheitliche Stelle die örtlich zuständige untere Bauaufsichtsbehörde, soweit sich nicht vorrangig eine einheitliche Stelle aus der immissionsschutzrechtlichen Zuständigkeit (§ 10 Absatz 5a Nummer 1, § 23b Absatz 3a Nummer 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz) oder ggf. der wasserrechtlichen Zuständigkeit (wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. wasserrechtliche Genehmigungen nach § 22 Landeswassergesetz (LWG)) ergibt. Wird die Baugenehmigung in einem anderen Zulassungs- bzw. Genehmigungsverfahren im Rahmen der Konzentrationswirkung mit umfasst, findet Absatz 5 keine Anwendung.

Umsetzungsbedarf besteht im Rahmen des Bauordnungsrecht in Nordrhein-Westfalen im Hinblick auf kleinere Anlagen, die nicht bereits in einem immissionsschutzrechtlichen Verfahren zu prüfen sind, jedoch einer Baugenehmigung bedürfen. Nicht umsetzungsbedürftig sind die Vorschriften zur zulässigen Höchstdauer von Genehmigungsverfahren: Die RED II sieht vor, dass Verfahren grundsätzlich nicht länger als zwei Jahre dauern dürfen; bei kleineren Anlagen mit einer Stromerzeugungskapazität von unter 150 kW und beim Repowering von Anlagen muss das Verfahren innerhalb von einem Jahr abgeschlossen werden. Diese Zeiträume können in „durch außergewöhnliche Umstände hinreichend begründeten Fällen“ um bis zu ein Jahr verlängert werden. Die Landesbauordnung sieht in Absatz 6 jedoch bereits umfassend kürzere Fristen – sowohl für das vereinfachte Verfahren als auch für das Regelverfahren vor.

#### **42. zu § 72 Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit**

Nach § 72 Absatz 1 ist eine generelle Beteiligung aller Angrenzer zu allen Bauvorhaben nicht mehr erforderlich, da die Nachbarin oder der Nachbar im Sinne des § 70 nicht mit dem Nachbarn im allgemeinen Sprachgebrauch identisch sein muss. § 72 wird vollständig an die geänderte Musterbauordnung angepasst.

Insbesondere ist nicht jeder Eigentümer jedes angrenzenden Grundstücks als Nachbar anzusehen. Auf der anderen Seite kann der Kreis der benachbarten Grundstücke weit über die angrenzenden Grundstücke hinausgehen. Dementsprechend wird in Satz 1 als Nachbarin bzw. Nachbar die- oder derjenige definiert, deren oder dessen öffentlich-rechtlich geschützte Belange durch eine Abweichung oder Befreiung berührt werden. Eine Verletzung von Nachbarrechten muss nicht feststehen. Nach Satz 1 erfolgt die Nachbarbeteiligung vorbehaltlich der Regelung des Absatzes 2 durch die Bauaufsichtsbehörde. Die Nachbarin oder der Nachbar hat nach Satz 2 eventuelle Einwendungen innerhalb von zwei Wochen (unverändert zum geltenden Recht) nach Zustellung der Benachrichtigung vorbringen. Erhebt sie oder er Einwendungen, denen nicht Rechnung getragen werden soll, führt dies nicht zur (automatischen) Ablehnung des Bauantrags, sondern nur dazu, dass ihm die Baugenehmigung nach Absatz 3 zuzustellen ist. In der Folge wird die Überschrift des § 72 entsprechend angepasst.

Die Verlängerung der Äußerungsfrist von bisher zwei Wochen auf einen Monat trägt dem Umstand Rechnung, dass durch den neuen Satz 4 eine materielle Präklusion eingeführt werden soll: Die Monatsfrist entspricht der Klagefrist und gibt der Nachbarin oder dem Nachbarn ausreichend Zeit, über die Geltendmachung möglicherweise bestehender Abwehrrechte zu entscheiden. Satz 3 trägt den Erfordernissen des Datenschutzes Rechnung. Die Angabe der Bauherrschaft, der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers und der oder des Bauvorlageberechtigten gegenüber der Bauaufsichtsbehörde ist zur Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens grundsätzlich erforderlich, um Rückfragen zu ermöglichen oder zum Beispiel die Bauvorlageberechtigung zu überprüfen. Diese Angaben sind aber für die Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit entbehrlich, da für diese nur das Bauvorhaben selbst, nicht aber die Identität der genannten Personen maßgeblich ist. Die Bauherrschaft soll daher die Möglichkeit haben, für die Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit anonymisierte Bauvorlagen einzureichen. Macht sie oder er von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch, werden die von ihm eingereichten Bauvorlagen Gegenstand der Beteiligungsverfahren.

Satz 4 führt eine materielle Präklusion für die öffentlich-rechtlichen Nachbareinwendungen ein, die die Nachbarin oder der Nachbar nicht innerhalb der Frist des Satzes 2 vorträgt. Das betrifft sowohl den Fall, dass der Nachbar sich überhaupt nicht äußert, als auch den Fall, dass die Nachbarin oder der Nachbar sich zwar äußert, aber nicht alle Einwendungen vorträgt. Die Regelung trägt dem besonderen nachbarschaftlichen Ver-

hältnis Rechnung. Da Schweigen keine Zustimmung bedeutet, ist bei der Benachrichtigung auf die Präklusion verspäteten Vorbringens hinzuweisen. Unterbleibt der Hinweis oder erfolgt die Benachrichtigung der Nachbarin oder des Nachbarn nicht durch Zustellung, tritt die materielle Präklusion nicht ein.

Nach Absatz 2 ist eine Nachbarbeteiligung dann nicht erforderlich, wenn die Nachbarin oder der Nachbar dem Bauvorhaben bereits zugestimmt hat. Das kann insbesondere dann erreicht werden, wenn die Bauherrschaft selbst im Vorfeld der Antragstellung mit der Nachbarin oder dem Nachbarn redet. Dadurch kann sie oder er nicht nur gegenüber der Äußerungsfrist des Absatzes 2 eine Verfahrensbeschleunigung erreichen, sondern auch im Gespräch Bedenken der Nachbarschaft ausräumen oder diesen durch Umpflanzung Rechnung tragen und dadurch weitere Verzögerungen vermeiden. Die Zustimmung kann entweder durch Unterschreiben der Lagepläne und Bauzeichnungen oder auf andere Weise erfolgen.

Satz 2 regelt, dass die Baugenehmigung stets zuzustellen ist, wenn die Nachbarn dem Bauvorhaben nicht zugestimmt haben. Diese Regelung trägt der Rechts- und damit auch der Investitionssicherheit der Bauherrschaft Rechnung, da eine Verletzung nachbarlicher Rechte auch auf andere Weise als durch Abweichungen und Befreiungen, die die Verpflichtung zur Nachbarbeteiligung auslösen, in Betracht kommt.

Absatz 3 trägt dem Umstand Rechnung, dass die Durchführung der Nachbarbeteiligung bei der Errichtung von Anlagen, deren Auswirkungen sich auf einen größeren Umkreis erstrecken, für die Bauherrschaft und die Bauaufsichtsbehörde mit der Schwierigkeit verbunden ist, dass der Kreis durch das Vorhaben möglicherweise in ihren Rechten berührter Dritter (Nachbarn) im Vorfeld des Genehmigungsverfahrens nur schwer überschaubar ist. Auch im Hinblick darauf, dass eine Vielzahl solcher Vorhaben zwar nicht der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegt, aber materielles Immissionsschutzrecht mit der Folge berührt, dass möglicherweise der über den Kreis der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer und grundstücksgleich an Nachbargrundstücken dinglich Berechtigten hinausgehende immissionsschutzrechtliche Nachbarbegriff zum Tragen kommt, wird mit Absatz 3 eine Regelung geschaffen, die eine rechtssichere Drittbeteiligung auch in diesen Fällen ermöglicht und die Bauherrschaft durch die Präklusionsregelung eine gewisse Investitionssicherheit gewährleistet.

Hierbei soll die Bauherrschaft die Drittbeteiligung durch öffentliche Bekanntmachung – vorbehaltlich der Regelung des Satzes 2 – nicht aufgezwungen werden, sondern lediglich zu seiner Erleichterung dienen, so dass sie von seinem Antrag abhängt. Um zu vermeiden, dass sich Bauherrschaft und/oder Bauaufsichtsbehörde auch in unproblematischen Fällen von der grundsätzlich wünschenswerten Individualbeteiligung durch die öffentliche Bekanntmachung entlasten können, setzt die öffentliche Bekanntmachung einen Antrag der Bauherrschaft und eine Zustimmung der Bauaufsichtsbehörde voraus, der insoweit ein Ermessensspielraum eingeräumt ist. Aufwendungen, die durch die öf-

fentliche Bekanntmachung entstehen, sind von der Bauherrschaft zu erstatten. Die Bekanntmachung zur öffentlichen Beteiligung muss zwingend im amtlichen Veröffentlichungsblatt und zusätzlich im Internet oder in örtlichen Tageszeitungen erfolgen. Das entspricht der Regelung der § 10 Absatz 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz für das immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren.

Satz 2 bestimmt zur Umsetzung des Artikels 15 der Seveso-III-Richtlinie, dass für Schutzobjekte zwingend eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen ist. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist allerdings entbehrlich, wenn die Baugenehmigung aus anderen Gründen abgelehnt werden soll. Schutzobjekte sind die in § 63 Absatz 1 Satz 2 aufgeführten Bauvorhaben. Auf die Begründung zu § 63 wird verwiesen.

Zusätzlich enthält Nummer 3 weitere Schutzobjekte, für die eine Öffentlichkeitsbeteiligung vorgeschrieben werden soll. Das ist erforderlich, da Artikel 13 Seveso-III-Richtlinie nicht abschließend beschreibt, welche Nutzungen schutzbedürftig sein können bzw. was unter öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten sowie unter Erholungsgebieten zu verstehen ist. Die Konkretisierung hat unter Berücksichtigung des Schutzziels zu erfolgen, dass das Risiko eines schweren Unfalls nicht vergrößert oder die Folgen eines solchen Unfalls nicht verschlimmert werden sollen. Daher sind nicht nur Nutzungen mit einem umfangreichen Besucherverkehr zu betrachten, sondern auch solche Nutzungen, bei denen die Nutzer zum Beispiel aufgrund ihres Gesundheitszustands oder ihres Alters besonders gefährdet oder besonders schutzbedürftig sein können. Auch können Vorhaben zu berücksichtigen sein, die zwar nicht öffentlich zugänglich, aber gleichwohl zum Beispiel als Einrichtung der sozialen Infrastruktur öffentlich genutzt werden.

Daher ist vor der Genehmigung der nachfolgend aufgeführten Sonderbauten eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen, wobei es gleichgültig ist, ob diese Sonderbauten durch Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung erstmals entstehen oder bestehende Sonderbauten unter Beibehaltung der Sonderbauteneigenschaft geändert werden:

- Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, wenn die Nutzungseinheiten allein oder gemeinsam bestimmte Nutzerzahlen überschreiten (§ 50 Absatz 2 Nummer 8),
- Krankenhäuser (§ 50 Absatz 2 Nummer 9),
- Wohnheime (§ 50 Absatz 2 Nummer 10),
- Einrichtungen zur Unterbringung von Personen sowie Tageseinrichtungen für Kinder, Menschen mit Behinderung und alte Menschen, ausgenommen Tageseinrichtungen einschließlich Tagespflege für nicht mehr als zehn Kinder (§ 50 Absatz 2 Nummer 11),

- Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen (§ 50 Absatz 2 Nummer 12),
- Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug (§ 50 Absatz 2 Nummer 13),
- Camping- und Wochenendplätze (§ 50 Absatz 2 Nummer 14) sowie
- Freizeit- und Vergnügungsparks (§ 50 Absatz 2 Nummer 15).

Sonderbauten nach § 50 Absatz 2 Nummer 9, 12 und 15 werden aufgenommen, da bei ihnen im Einzelfall fraglich sein kann, ob sie öffentlich zugänglich sind bzw. inwieweit die Nutzer, für die die Einrichtungen vorrangig gedacht sind (Kranke, Pflegebedürftige, Schüler und Studenten), als Besucher zu betrachten sind.

Die Aufnahme der Camping- und Wochenendplätze sowie der Freizeit- und Vergnügungsparks ist erforderlich, da nach Artikel 13 Absatz 2 Buchstabe a der Seveso-III-Richtlinie auch Erholungsgebiete einen angemessenen Sicherheitsabstand wahren sollen.

Bei den Nutzungen nach der Nummer 3 wurde geprüft, ob bei diesen ebenfalls Schwellenwerte vorgesehen werden sollen, oder ob lediglich auf den Sonderbautatbestand abgestellt werden soll. Auf Schwellenwerte wurde zum einen verzichtet, da die erfassten Nutzungen in der Regel ohnehin für mehr als 100 Personen vorgesehen sind und zum anderen nicht nachvollziehbar wäre, warum die besondere Schutzbedürftigkeit bestimmter Personengruppen bei der Frage des Brandschutzes anders beurteilt wird als bei der Vorsorge vor Folgen von Störfällen. Allerdings soll bei der Änderung von in Nummer 3 genannten Sonderbauten eine Öffentlichkeitsbeteiligung dann entfallen, wenn sich die Zahl der gleichzeitig anwesenden Personen nicht erhöht. Damit soll insbesondere bei Sanierungsmaßnahmen oder technischen Optimierungen von Anlagen, bei denen sich die Frage einer Standortänderung regelmäßig nicht stellt und das Gefährdungspotential eher ab- als zunimmt, unnötiger Aufwand vermieden werden.

Die in Nummer 3 genannten Sonderbauten werden in § 63 Absatz 1 nicht gesondert aufgeführt, da Sonderbauten generell aus dem Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung ausgenommen sind. Nach Satz 2 ist die Öffentlichkeitsbeteiligung bei der Genehmigung von Schutzobjekten entbehrlich, wenn die Öffentlichkeitsbeteiligung bereits in einem Bebauungsplanverfahren erfolgt ist oder sich bei einer Änderung von Schutzobjekten die Zahl der gefährdeten Nutzer nicht erhöht.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung vor der Genehmigung von Schutzobjekten soll die nach dem Übereinkommen von Aarhus erforderliche effektive Beteiligung der Öffentlichkeit an der Entscheidungsfindung gewährleisten. Die Öffentlichkeit soll u. a. Meinungen und Bedenken äußern können, die für die Entscheidung möglicherweise von Belang sind (vgl. Erwägungsgrund 21 zur Seveso-III-Richtlinie). Die Seveso-III-Richtlinie verlangt

aber nicht, dass die Öffentlichkeit mehrfach beteiligt wird. Ausreichend ist vielmehr, wenn den Verpflichtungen nach der Seveso-III-Richtlinie bereits in einem – abgeschlossenen – Bebauungsplanaufstellungsverfahren Rechnung getragen wurde und die Gemeinde in einem Bebauungsplan dem Gebot, den angemessenen Sicherheitsabstand zu wahren, Rechnung getragen hat. Dabei kann es sich sowohl um das Baugebiet handeln, in dem der Betriebsbereich liegt, als auch um das Baugebiet, in dem das Schutzobjekt verwirklicht werden soll. Voraussetzung ist aber, dass die Gemeinde die durch den Betriebsbereich verursachten Gefahren tatsächlich in ihre Abwägung einbezogen hat. Weitere Voraussetzung ist, dass die tatsächlichen Umstände, die für die Abwägungsentcheidung maßgeblich waren, zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag für das Schutzobjekt noch zutreffen. So können auch außerhalb der überplanten Gebiete erfolgte Veränderungen zu berücksichtigen sein, wenn zum Beispiel eine die Ausbreitung von Schadstoffen behindernde Sperre entfallen ist.

Da diese Fragen insbesondere bei älteren Bebauungsplänen schwierig zu beurteilen sein können, soll kein Automatismus zum Beispiel durch Einführung einer Stichtagsregelung vorgesehen werden. Vielmehr soll die Bauaufsichtsbehörde die entsprechende Beurteilung vornehmen. Hierfür ist weder ein besonderes Verfahren noch ein gesondert anfechtbarer Verwaltungsakt vorgesehen. Kommt die Bauaufsichtsbehörde zu dem Ergebnis, dass dem Gebot, den angemessenen Sicherheitsabstand zu wahren, in einem Bebauungsplan Rechnung getragen und das Abwägungsergebnis insoweit noch aktuell ist, ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des Satzes 2 entbehrlich. Unberührt bleibt die Möglichkeit, eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach Satz 1 durchzuführen. Bei der Änderung von in Satz 2 Nummer 3 genannten Sonderbauten eine Öffentlichkeitsbeteiligung dann entfallen, wenn sich die Zahl der gleichzeitig anwesenden Personen nicht erhöht. Damit soll insbesondere bei Sanierungsmaßnahmen oder technischen Optimierungen von Anlagen, bei denen sich die Frage einer Standortänderung regelmäßig nicht stellt und das Gefährdungspotential eher ab- als zunimmt, unnötiger Aufwand vermieden werden.

Da bei einer Öffentlichkeitsbeteiligung zu einem Bauantrag eine zusätzliche Einzelbenachrichtigung aller möglicherweise als Nachbarn betroffenen Personen wenig sinnvoll und kaum durchführbar wäre, sind nach Satz 4 die Regelungen zur Beteiligung einzelner Nachbarn einschließlich der Unbeachtlichkeit verspäteten Vorbringens nicht anwendbar.

Absatz 4 regelt die Inhalte der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung. Dabei enthält Satz 1 die bei allen Öffentlichkeitsbeteiligungen zu beachtenden Anforderungen, während Satz 2 die Zusatzanforderungen regelt, die bei der Bekanntmachung von Bauanträgen für Schutzobjekte zu beachten sind.

Satz 1 regelt in Anlehnung an § 18 Absatz 2 StörfallVO die Anforderungen an die Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung.

Nach dem Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannte Vereinigungen haben nach der Nummer 3 ein Beteiligungsrecht, auf das hinzuweisen ist. Diese Regelung entspricht § 18 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 StörfallVO. Gegenüber der bisherigen Regelung soll der Ausschluss der nicht rechtzeitig geltend gemachten umweltbezogenen Einwendungen nur für das Genehmigungsverfahren gelten.

Der Bund führt in der Begründung zu der Änderung des § 10 Bundes-Immissionsschutzgesetz aus (BR-Drs. 422/16): „Des Weiteren soll mit dem Entwurf das Urteil des EuGH (Rechtssache C-137/14) vom 15. Oktober 2015 umgesetzt werden. In diesem Urteil hat der EuGH entschieden, dass die Präklusion von Einwendungen tatsächlicher Art im gerichtlichen Verfahren eine Beschränkung darstellt, für die es in Artikel 11 der Richtlinie 2011/92/EU und Artikel 25 der Richtlinie 2010/75/EU keine Grundlage gibt. Die entsprechende Regelung im Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz ist daher zu streichen. Auch nach der Entscheidung des EuGH vom 15. Oktober 2015 (Az. C-137/14) kann der Einwendungsausschluss im Verwaltungsverfahren beibehalten werden. Die entsprechenden Regelungen in verschiedenen Fachgesetzen sind dementsprechend zu konkretisieren, d.h. auf die Verwaltungsverfahren zu beschränken.“

Für die nicht umweltbezogenen öffentlich-rechtlichen Einwendungen verbleibt es bei der Präklusion nicht rechtzeitig geltend gemachter öffentlich-rechtlicher Einwendungen. Zivilrechtliche Einwendungen sind nach § 72 Absatz 4 grundsätzlich unbeachtlich.

Die in Satz 2 aufgeführten zusätzlichen Anforderungen an die Bekanntmachung zu Bauanträgen für Schutzobjekte dienen der Umsetzung von Artikel 15 der Seveso-III-Richtlinie. Danach haben die Mitgliedstaaten dafür zu sorgen, dass die betroffene Öffentlichkeit frühzeitig Gelegenheit erhält, ihren Standpunkt zu spezifischen einzelnen Projekten darzulegen, die sich unter anderem auf die Zulassung einer im Sinne des Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie schutzbedürftigen Nutzung beziehen. Nach Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie sind der Öffentlichkeit vor der Entscheidung über eine Ansiedlung verschiedene Informationen zur Verfügung zu stellen. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zu geben, sich vor der Entscheidung zu äußern.

Absatz 5 regelt die Durchführung der öffentlichen Auslegung. Der Umfang der zur Einsicht auszulegenden Unterlagen ergibt sich aus den Sätzen 1 und 2. Die Auslegung der „entscheidungserheblichen Berichte und Empfehlungen, die der Bauaufsichtsbehörde im Zeitpunkt der Bekanntmachung vorliegen“, wird vorrangig Umweltgutachten und -stellungen betreffen. Insoweit dürfte ohnehin regelmäßig ein Einsichtsrecht der Nachbarn bestehen.

Nach Satz 2 sind Bauvorlagen, die Geschäfts- oder Betriebsgeheimnisse enthalten, nicht auszulegen. Da der Bauaufsichtsbehörde eine entsprechende Bewertung regelmäßig nicht möglich ist, sind diese Unterlagen entsprechend § 10 Absatz 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu kennzeichnen und getrennt vorzulegen. Ihr Inhalt muss, soweit es ohne Preisgabe des Geheimnisses geschehen kann, so ausführlich dargestellt sein, dass

es Dritten möglich ist, zu beurteilen, ob und in welchem Umfang sie von den Auswirkungen der Anlage betroffen werden können.

Satz 3 regelt die Frist zur Äußerung von Einwendungen und die Präklusion verspäteten Vorbringens. Die Möglichkeit, sich bis zwei Wochen nach Ablauf der Auslegungsfrist zu äußern, entspricht § 23b Absatz 2 in Verbindung mit § 10 Absatz 3 Satz 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz und dem § 73 Absatz 4 VwVfG. Zur eingeschränkten Präklusion verspäteten Vorbringens wird auf die Begründung zu Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 verwiesen. Auf die Bestimmungen ist in der Bekanntmachung nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 hinzuweisen.

Absatz 6 regelt die Bekanntgabe der Baugenehmigung an die Nachbarn und die Öffentlichkeit. Satz 1 erleichtert die Bekanntgabe der Baugenehmigung in Verfahren, in denen eine größere Zahl von Nachbarn dem Bauvorhaben nicht zugestimmt hat, denen nach Absatz 2 die Baugenehmigung zuzustellen wäre. In diesem Fall kann die Zustellung durch eine öffentliche Bekanntmachung ersetzt werden. Satz 2 bestimmt, dass nach der Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung – unabhängig von der Zahl der sich äussernden Personen – eine Genehmigung immer öffentlich bekannt zu machen ist. Die öffentliche Bekanntmachung dient auch dem Schutz der Bauherrschaft, da sie nach Satz 7 die Zustellung und damit den Beginn der Klagefrist bewirkt.

Nach Satz 4 sind öffentlich bekannt gemachte Baugenehmigungen für zwei Wochen zur Einsicht auszulegen. Die Regelung ist erforderlich, da sich aus der Bekanntmachung nach Satz 1 bis 3 im Wesentlichen nur die Tatsache ergibt, dass eine Baugenehmigung erteilt wurde. Für die Beurteilung eines eventuellen Betroffenseins ist jedoch regelmäßig eine Einsichtnahme in die vollständige Genehmigung einschließlich Bauvorlagen erforderlich.

Nach Satz 5 muss einer Genehmigung von Schutzobjekten eine Begründung beigefügt werden, die bestimmte Mindestanforderungen erfüllen muss. Die Regelung ist zur Umsetzung des Artikels 15 Absatz 5 der Seveso-III-Richtlinie erforderlich, wonach nach der Entscheidung der Öffentlichkeit unter anderem der Inhalt der Entscheidung und die Gründe, auf denen sie beruht, sowie die Art der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung zugänglich zu machen sind. Satz 6 stellt klar, dass unabhängig von dieser Regelung insbesondere bei der Genehmigung von Nichtschutzobjekten § 72 Absatz 2 zu beachten ist, wonach die Baugenehmigung bei Abweichungen und Befreiungen von nachbarschützenden Vorschriften zu begründen ist.

Satz 8 bestimmt, zu welchem Zeitpunkt eine öffentlich bekannt gemachte Baugenehmigung als zugestellt gilt und damit nach § 70 Absatz 1 VwGO die Widerspruchsfrist beginnt. Maßgeblicher Zeitpunkt ist nicht der Tag der öffentlichen Bekanntmachung, sondern entsprechend § 10 Absatz 8 Bundes-Immissionsschutzgesetz der Ablauf der Frist zur Einsichtnahme.

Nach Satz 9 können (nur) die Personen, die rechtzeitig Einwendungen erhoben haben, den Bescheid bis zum Ablauf der Klagefrist schriftlich anfordern. Das entspricht im Ergebnis der Regelung des Absatzes 2 Satz 2, wonach dem Bauvorhaben nicht zustimmende Nachbarn einen Anspruch darauf haben, dass sie die Baugenehmigung in Händen haben.

**43. zu § 73 Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens**

Die Änderung in Absatz 2 bewirkt einen dynamischen Verweis in die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen.

**44. zu § 74 Baugenehmigung, Baubeginn**

Die Änderung in § 74 Absatz 1 dient zur Anpassung des nordrhein-westfälischen Bauordnungsrechts an die Musterbauordnung.

Um die Baugenehmigung rechtssicher bekanntzugeben, ist die Baugenehmigung schriftlich oder elektronisch zu erteilen (Absatz 2 Satz 1). Die Schriftform kann im elektronischen Verfahren beispielsweise durch eine Bereitstellung der Baugenehmigung im Vorgangsraum eines „virtuellen Bauamts“ ersetzt werden. Mit Einwilligung der Nutzerin oder des Nutzers des Online-Portals (§ 2 Absatz 4 des Onlinezugangsgesetzes) kann die Baugenehmigung auch über das Portal bekanntgegeben werden. Der Verwaltungsakt gilt am dritten Tag nach der Bereitstellung zum Abruf als bekannt gegeben.

In der Gesetzesbegründung zu dem Gesetz zum Abbau verzichtbarer Anordnungen der Schriftformen im Verwaltungsrecht des Bundes wird insoweit ausgeführt (BT-Drs.-Nr. 491/16, S. 68 f.):

„Die Formulierung ‚schriftlich oder elektronisch‘ besagt, dass der betreffende Verfahrensschritt sowohl in der herkömmlichen Schriftform, einschließlich ihrer elektronischen Ersatzformen nach § 3a Absatz 2 VwVfG, § 36a Absatz 2 SGB I, § 87a Absatz 3 und 4 AO, als auch grundsätzlich in der einfachsten elektronischen Variante – z.B. als einfache E-Mail – erfolgen kann. Werden personenbezogene Daten per E-Mail versandt, sind die Regelungen in der Anlage zu § 9 des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) zu beachten. Vor allem ist zu gewährleisten, dass auf Daten bei der elektronischen Übertragung, beim Transport oder bei ihrer Speicherung nicht unbefugt zugegriffen werden kann. Dies kann insbesondere durch die Verwendung von Verschlüsselungsverfahren sichergestellt werden, die dem Stand der Technik entsprechen. Das Gleiche gilt für die Versendung von Sozialdaten per E-Mail (vgl. Anlage zu § 78a des Zehnten Buches Sozialgesetzbuch – SGB X). Weiterhin will die Regelung zum Ausdruck bringen, dass eine Verschriftlichung, d.h. eine Dokumentation bzw. Fixierung des Verfahrensschritts, zum Beispiel des Antrags an die Behörde, in Schriftzeichen weiterhin erforderlich ist. Die mündliche bzw. fernmündliche Form wird damit ausgeschlossen.“

Die Änderung in Satz 3 stellt insofern eine Folgeänderung dar.

Die Änderung in Satz 2 berücksichtigt die Änderungen in § 72 und stellt damit eine Folgeänderung dar.

Die Änderung in Absatz 5 Satz 1 ist redaktioneller Art. Satz 3 bewirkt, dass - neben der weiterhin bestehenden Pflicht für die Bauherrschaft bzw. etwaige spätere Eigentümerinnen oder Eigentümer nach Satz 1 - der Bauantrag, die Bauvorlagen (einschließlich der geprüften bautechnischen Nachweise und der Verwendbarkeitsnachweise für Bauprodukte) sowie die Baugenehmigung künftig von der Bauaufsichtsbehörde aufzubewahren sind, und zwar bis zur Beseitigung der baulichen Anlage oder einer die Genehmigungsfrage insgesamt neu aufwerfenden Änderung oder Nutzungsänderung (Grundsatz der Aktenwahrheit und -klarheit). Nachrichtlich wird darauf hingewiesen (siehe unveränderten Satz 4), dass soweit Behörden Akten elektronisch führen, in Papierform eingereichte Unterlagen in elektronische Dokumente übertragen werden sollen und in der elektronischen Akte gespeichert werden. Dabei ist entsprechend dem Stand der Technik sicherzustellen, dass die elektronischen Dokumente mit den Papierdokumenten bildlich und inhaltlich übereinstimmen, wenn sie lesbar gemacht werden. Beim ersetzenden Scannen nach müssen die Dokumente revisionssicher sein.

Absatz 9 Satz 1 wird zum einen redaktionell angepasst und zum anderen wird auch an dieser Stelle das Schriftformerfordernis zur durch die Textform ersetzt. Der Entfall des Satzes 2 stellt eine Anpassung an die Musterbauordnung dar.

#### **45. zu § 75 Geltungsdauer der Baugenehmigung**

In Absatz 2 Satz 1 wird das Schriftformerfordernis zugunsten der Textform aufgegeben: Die Verlängerung der Baugenehmigung ist nur möglich, wenn die Genehmigungsfähigkeit des ursprünglich beantragten Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Verlängerung materiell vorliegt, so dass insoweit eine Neuerteilung erfolgt. Es besteht daher keine Identität zwischen dem Erstbescheid und dem Folgebescheid. Der Unterschied zur Erstgenehmigung liegt im erleichterten Verfahren: Statt eines vollständigen Bauantrags ist ein formloser Verlängerungsantrag in Textform zu stellen, der dem Bauantrag gleichsteht. Bauvorlagen und sonstige Nachweise müssen bei unveränderter Sach- und Rechtslage nicht erneut mit eingereicht werden.

Für die Geltungsdauer einer Genehmigungsfreistellung trifft § 75 Absatz 1 keine Regelung. Aus § 63 Absatz 3 Satz 6 ergibt sich bereits, dass die Genehmigungsfreistellung drei Jahre gültig ist und das Anzeigeverfahren nach Ablauf dieser Frist wiederholt werden muss.

#### **46. zu § 76 Teilbaugenehmigung**

§ 76 wird an die Musterbauordnung angepasst: Zum einen wird auch hier das Schriftformerfordernis zugunsten der Textform geändert. Zum anderen wird Absatz 2 aufgegeben: Eine Teilbaugenehmigung kann nur erteilt werden, wenn die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit der gesamten Anlage feststeht. Insofern müssen für eine Teilbaugenehmigung die mit dem Bauantrag eingereichten Bauvorlagen die Feststellung der grundsätzlichen baurechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens als Ganzes sowie die abschließende Prüfung der bautechnischen Unbedenklichkeit der jeweils zu erfassenden Abschnitte des Vorhabens ermöglichen. Es ist jedenfalls einer Bauherrschaft nicht zuzumuten, dass diese auf Basis einer Teilbaugenehmigung ein Vorhaben beginnt und mit der späteren Baugenehmigung an diese in Erstellung befindlichen Bauteile oder Bauabschnitte bzw. bereits erstellten Bauteile oder Abschnitte des Vorhabens nachträgliche Anforderungen gestellt werden.

#### **47. zu § 77 Vorbescheid**

In § 77 Absatz 1 wird - neben einer redaktionellen Änderung - das Schriftformerfordernis durch die Textform ersetzt. Auch die Änderung in Absatz 2 hängt mit der Umstellung des Schriftformerfordernisses zusammen. Der Vorbescheid ist ein vorweggenommener Teil der Genehmigung. Er kann daher grundsätzlich nur für solche Bauvorhaben beantragt und erteilt werden, für die ein Baugenehmigungsverfahren nach § 64 oder § 65 vorgesehen ist. Entsprechend kann sich der Vorbescheid auch nur auf Fragen beziehen, die im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geprüft werden. Möglich ist auch ein Vorbescheid über die Zulassung von Abweichungen für Vorhaben, die dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren unterliegen, da Abweichungen nach § 64 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 zum Prüfumfang gehören.

#### **48. zu § 78 Fliegende Bauten**

§ 78 wird an die Änderung der Musterbauordnung angepasst. Dies betrifft einerseits die Änderung der Überschrift in „Fliegende Bauten“ und Änderungen in Absatz 2 Satz 4.

In Absatz 2 Satz 4 werden die Verfahrensfreistellungen neu strukturiert und ergänzt. Die neue Struktur vereinfacht den Vollzug, weil die Zuordnung eindeutiger ausgestaltet ist. Ziel der Regelung ist es, bestimmte Fliegende Bauten von der Genehmigungspflicht freizustellen, bei denen Gefahren auf Grund ihrer Höhenentwicklung, ihrer Grundfläche und der Bewegungsabläufe erfahrungsgemäß gering sind. Die Anforderungen des Bauordnungsrechtes an bauliche Anlagen - zum Beispiel an die Standsicherheit - reichen, um Gefährdungen durch verfahrensfreigestellte Fliegende Bauten zu vermeiden.

Absatz 2 Satz 4 Nummer 1 entspricht für Zelte inhaltlich unverändert Satz 4 Nummer 4 der bisherigen Fassung. Dieser Freistellungstatbestand enthält bewusst keine Höhenbegrenzung, damit die Spitzen (zum Beispiel von Pagodenzelten und Tipis) mit begrenzter Grundfläche und damit konstruktiv begrenzter Höhe von ca. 7 Metern keine Genehmigungspflicht auslösen. Dekorative Aufbauten sind auf Zelten unüblich.

In Nummer 2 wird gegenüber der bisherigen Nummer 4 klarstellend geregelt, dass auch Schaugeschäfte von der Verfahrensfreistellung erfasst sind und eine Verkaufstätigkeit keine Bedingung darstellt. Belustigungsgeschäfte werden auf Grund des erhöhten Gefährdungspotentials für die Benutzerinnen und Benutzer (zum Beispiel Drehscheiben, Wackeltreppen, rollende Tonnen) hier nicht erfasst. Zudem enthält die „Muster-Richtlinie für den Bau und den Betrieb Fliegender Bauten“ besondere Vorschriften für Belustigungsgeschäfte. Die Einführung einer Höhenbegrenzung stellt die Verhältnismäßigkeit zu Satz 4 Nummer 7 bzw. Satz 4 Nummer 1 der bisherigen Fassung her. Verfahrensfreigestellte Verkaufs- und Schaugeschäfte, die von Besucherinnen und Besuchern betreten werden können, dürfen unter Aspekten der Verhältnismäßigkeit nicht höher sein als andere freigestellte Fliegende Bauten nach Satz 4 Nummer 7, die nicht zur Betretung durch Besucherinnen und Besucher bestimmt sind.

Nummer 3 enthält einen neuen Freistellungstatbestand für Tribünen und Podien mit sehr geringer Bauhöhe. Hinsichtlich der Grundfläche orientiert sich der neue Freistellungstatbestand am kleinsten üblichen Grundmaß (75 m<sup>2</sup>) der bisherigen Freistellungstatbestände für Fliegende Bauten. Überdachungen sind bewusst ausgenommen, weil aus ihnen ein erhöhtes Gefahrenpotential erwachsen kann. Durch den neuen Freistellungstatbestand werden nicht nur die Genehmigungsbehörden, sondern auch die gebrauchsunabhängigen Bauaufsichtsbehörden im Vollzug entlastet.

Nummer 4 und 5 entsprechen inhaltlich unverändert Satz 4 Nummer 3 und 2 der bisherigen Fassung. Sie sind redaktionell kürzer gefasst. Überdachte Bühnen mit begrenzter Grundfläche können weiterhin freigestellt bleiben, weil sie nicht von Besucherinnen und Besuchern, sondern in der Regel von einem eingewiesenen Personenkreis, betreten werden.

Nummer 6 entspricht unverändert Satz 4 Nummer 5 der bisherigen Fassung.

Nummer 7 entspricht Satz 4 Nummer 1 der bisherigen Fassung und wurde bewusst an das Ende der Aufzählung gestellt. Damit wird verdeutlicht, dass dieser Freistellungstatbestand für verschiedene Fliegende Bauten zur Anwendung kommen kann, aber nicht für Fliegende Bauten, für die eine der Nummern 1 bis 6 einschlägig ist. Im Übrigen bildet die gewählte Reihenfolge der Freistellungstatbestände die erwartete Häufigkeit der Anwendung ab.

Die Änderung in Absatz 5 betrifft die Abkehr vom Schriftformerfordernis hin zur Textform.

In Absatz 6 Satz 1 ist eine Korrektur erforderlich: Im Fall einer bereits einmal erfolgten Übertragung einer Ausführungsgenehmigung ist es nicht sinnvoll, die Anzeige weiterer Veränderungen an die Behörde zu richten, die die Ausführungsgenehmigung (ursprünglich) erteilt hat. Die Inhaberin oder der Inhaber der Ausführungsgenehmigung muss die

Anzeigen an die für sie oder ihn zuständige Behörde richten, die die Ausführungsgenehmigung zuletzt übertragen bekommen hat und das Behördenexemplar führt. Da viele Länder von § 76 Absatz 4 MBO Gebrauch gemacht haben und die Genehmigungszuständigkeit zentralisiert wurde, können Bauaufsichtsbehörden, die früher Ausführungsgenehmigungen erteilt haben, heute keine Genehmigungszuständigkeit mehr haben. Absatz 6 Satz 1 ist kürzer und damit klarer gefasst.

Absatz 7 Satz 1 bis 3 verfolgt konsequent das Ziel, dass im Zuge der Aufstellung genehmigungspflichtiger Fliegender Bauten das Prüfbuch bei der örtlich zuständigen Bauaufsichtsbehörde vorgelegt werden muss und die Bauaufsichtsbehörde dies auch bestätigt. In Satz 1 wird der Verweis auf Satz 1 des Absatzes 2 zur Klarstellung gestrichen. Welche Fliegenden Bauten einer Ausführungsgenehmigung bedürfen, ergibt sich insgesamt aus Absatz 2. Im Übrigen wird der Absatz 7 durch die Streichung von Satz 4 der geltenden Fassung gestrafft: Für den bisherigen Satz 4 sind keine Anwendungsfälle bekannt geworden.

**49. zu § 79 Bauaufsichtliche Zustimmung**

§ 79 Absatz 1 wird redaktionell geändert. Die Änderungen in Absatz 3 stellen Folgeänderungen innerhalb dieses Gesetzentwurfes dar. In Satz 1 erfolgt eine Korrektur der Terminologie, die redaktioneller Art ist. Satz 2 bestimmt - wie bisher - die obere Bauaufsichtsbehörde als zuständige Behörde für die Durchführung der nach Artikel 15 Seveso-III-Richtlinie erforderlichen Öffentlichkeitsbeteiligung. Das ist auch deswegen sachgerecht, da die Öffentlichkeitsbeteiligung Erkenntnisse für die nach Satz 1 Nummer 1 erforderliche bauplanungsrechtliche Bewertung des Vorhabens liefern kann. In Satz 3 erfolgt eine Anpassung an die Änderungen in § 72.

Über die Änderung in Absatz 6 wird klargestellt, dass das Kenntnisgabeverfahren entfällt, wenn die Gemeinde der Errichtung der genannten Anlagen nicht widerspricht. Eine Nachbarbeteiligung findet nicht statt. Der Umfang der zur Kenntnis zu bringenden Unterlagen muss eine Beurteilung der baurechtlichen Tragweite und Bedeutung des Bauvorhabens erlauben. Insbesondere haben daraus die Übereinstimmung des Vorhabens mit dem materiellen Bauplanungsrecht und das Vorliegen des gemeindlichen Einvernehmens hervorzugehen. Die Beachtlichkeit des materiellen (Bauordnungs-)Rechts bleibt unberührt.

**50. zu § 82 Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung**

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

**51. zu § 83 Bauüberwachung**

Es erfolgt eine Anpassung an die korrekte Terminologie.

**52. zu § 84 Bauzustandsbesichtigung, Aufnahme der Nutzung**

Neben redaktionellen Änderungen wird in Absatz 2 ein neuer Satz 2 eingefügt: Demnach sind künftig mit der Anzeige der Rohbaufertigstellung Bescheinigungen über die bis dahin erfolgten stichprobenhaften Kontrollen im Hinblick auf die Übereinstimmung der Bauausführung mit dem Standsicherheitsnachweis vorzulegen. Die Erfahrungen aus der Praxis haben gezeigt, dass der Vollzug der stichprobenhaften Kontrollen der Statik bislang nicht immer zuverlässig funktioniert hat. Zum Teil unterbleiben die Kontrollen, teilweise werden die bei den Kontrollen festgestellten Mängel nicht fachgerecht beseitigt.

Etwaige Nachweise bzw. Bescheinigungen, wonach sich durch stichprobenhafte Kontrollen während der Bauausführung davon überzeugt wurde, dass die Anlagen entsprechend den erstellten Nachweisen errichtet oder geändert worden sind, waren bislang erst mit der Anzeige der abschließenden Fertigstellung vorzulegen. Mit der abschließenden Fertigstellung liegt aber ein Bauzustand vor, bei dem im Nachhinein nur in wenigen Fällen nachgebessert werden kann, ohne dass ein Teil- oder Komplettrückbau der Anlage erforderlich wird.

Die Bescheinigungen über die stichprobenhaften Kontrollen der Statik sind daher nunmehr bereits zur Rohbaufertigstellung vorzulegen – auch in den Fällen, in denen diese noch nicht vollständig sind. Die Anforderung ist sinnvoll, da die standsicherheitsrelevanten Bauteile weitgehend Bestandteil des Rohbaus sind.

**53. zu § 85 Baulasten, Baulastenverzeichnis**

Mit der Baulast sollen Hindernisse ausgeräumt werden, die im Einzelfall einer Bebauung oder Nutzungsänderung entgegenstehen können. Sinn und Zweck der Baulast besteht darin, unabhängig vom Baugeschehen grundstücksbezogenen Verpflichtungen eine öffentlich-rechtliche dingliche Wirkung zu verleihen. Die Baulast setzt einen Zusammenhang mit einem baurechtlich relevanten Tun, Dulden oder Unterlassen voraus. Sie greift unmittelbar in das Regelungsgefüge ein, das für die Zulässigkeit der baulichen Nutzung und damit für die Entscheidung über die Baugenehmigung bestimmend ist. Dagegen eröffnet sie nicht die Möglichkeit, in öffentlich-rechtlicher Form Verpflichtungen auch dann zu übernehmen, wenn hierfür unter baurechtlichen Aspekten kein auch nur entferntes Bedürfnis erkennbar ist.

Die Änderung in Absatz 2 Satz 2 dient lediglich zur Klarstellung: Inhaltliche Änderungen sind damit nicht verbunden.

Absatz 3 Satz 1 wird an die Musterbauordnung angepasst und das Schriftformerfordernis insoweit aufgegeben: Das öffentliche Interesse an der Baulast entfällt dann, wenn die die Baulast begründenden Belange nicht mehr sicherungsbedürftig oder sicherungsfähig sind, was regelmäßig nur bei einer Änderung der tatsächlichen oder rechtlichen

Verhältnisse, insbesondere bei Änderungen des Abstandsflächenrechts (§ 6) der Fall ist. Der Verzicht auf eine Baulast darf nicht zur Herstellung baurechtswidriger Zustände führen. Sind die Voraussetzungen für einen Verzicht gegeben, muss die Bauaufsichtsbehörde von Amts wegen auf die Baulast verzichten. Dies bedeutet aber nicht, dass eine generelle Überprüfung der Baulastenverzeichnisse auf die Erforderlichkeit der Baulasten stattfindet. Vielmehr erfolgt die Überprüfung anlassbezogen, im Regelfall auf Antrag des Baulastverpflichteten. Entfällt das öffentliche Interesse am Bestand der Baulast nur teilweise, kommt nach Anhörung des durch die Baulast Begünstigten auch ein teilweiser Verzicht auf die Baulast in Betracht.

Absatz 5 Satz 1 wird ebenfalls - vor dem Hintergrund der mit diesem Gesetzentwurf intendierten Abkehr vom Schriftformerfordernis - an die Musterbauordnung angepasst: Ein berechtigtes Interesse zur Einsichtnahme ist gegeben, wenn sachliche Gründe vorgetragen werden, die die Verfolgung unbefugter Zwecke ausgeschlossen erscheinen lassen. Ein berechtigtes Interesse haben grundsätzlich diejenigen, die Rechte am Grundstück haben oder erwerben wollen wie zum Beispiel Eigentümerinnen oder Eigentümer, Erbbauberechtigte, Kaufinteressenten, Kreditinstitute. Die Vorlage eines Kaufvertragsentwurfes ist regelmäßig nicht erforderlich. Wer ein berechtigtes Interesse hinreichend dargelegt hat, hat auch einen Anspruch auf die Erteilung von Abschriften. Neben der Einsichtnahme in das Baulastenverzeichnis können Abschriften erteilt werden, dies auch als Auszüge in elektronischer Form.

#### **54. zu § 86 Ordnungswidrigkeiten**

Die Änderung in Absatz 1 Satz 1 Nummer 7 ist redaktioneller Art. In Absatz 1 Satz 1 kann die Nummer 13 entfallen, da in § 66 Absatz 5 f. entsprechend aufgehoben wird. Die nachfolgende Nummerierung ändert sich entsprechend. Durch die Änderung in Absatz 1 Satz 2 wird ein dynamischer Verweis in das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten vorgenommen. Die Änderung in Absatz 2 Nummer 3 ist vor dem Hintergrund des Entfalls des Schriftformerfordernisses erforderlich.

#### **55. zu § 87 Rechtsverordnungen**

§ 87 wird weitestgehend an die Musterbauordnung angepasst: Absatz 1 Satz 1 umfasst für die oberste Bauaufsicht Ermächtigungen durch Rechtsverordnungen Bestimmungen und Anforderungen für die dort genannten Tatbestände zu erlassen. Gegenüber dem geltenden Gesetz erfolgt eine Straffung. Satz 2 sieht vor, dass in diesen Rechtsverordnungen wegen der technischen Anforderungen auf Bekanntmachungen besonders sachverständiger Stellen mit Angabe der Fundstelle verwiesen werden kann. Satz 3 nimmt den bisherigen Regelungsinhalt aus Absatz 8 auf und sieht vor, dass die oberste Bauaufsicht die zur Durchführung dieses Gesetzes oder der Rechtsvorschriften aufgrund dieses Gesetzes erforderlichen Verwaltungsvorschriften erlässt.

Absatz 2 nimmt der Musterbauordnung und den rechtlichen Vorschriften anderer Länder Ermächtigungen für Rechtsverordnungen für Prüffingenieurinnen und Prüffingenieure, Prüffämter, denen bauaufsichtliche Prüfaufgaben einschließlich der Bauüberwachung und der Bauzustandsbesichtigung übertragen werden (1), sowie für Sachverständige oder sachverständige Stellen, die im Auftrag der Bauherrschaft oder der oder des sonstigen nach Bauordnungsrecht Verantwortlichen die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Anforderungen prüfen und bescheinigen (2), auf. Satz 2 bestimmt sodann den Umfang der Rechtsverordnungen.

Absatz 3 nimmt im Wesentlichen den bisherigen Regelungsinhalt aus Absatz 2 auf.

Absatz 4 wird an die Musterbauordnung angepasst und in Satz 1 um die neue Nummer 3 ergänzt, die die Verarbeitung personenbezogener Daten zum Zweck der Erfüllung der bauaufsichtlichen Aufgaben zum Gegenstand hat. Da Absatz 4 vollumfänglich regelt, kann der bisherige in Absatz 2 Satz 1 Nummer 7 enthaltene Regelungsinhalt entfallen. Der neue Absatz 5 führt Inhalte der Musterbauordnung mit den bisher geltenden Absätzen 5 und 6 zusammen. Absatz 6 nimmt den bisherigen Regelungsinhalt aus Absatz 7 auf.

Absatz 7 (bisher: Absatz 8) wird gesetzestechnisch angepasst: Es handelt sich um eine Folgeänderung. Der Wegfall des Absatzes 8 (bisher: Absatz 9) stellt eine Anpassung an die Musterbauordnung dar und wird zu einer zeitlichen Beschleunigung im Hinblick auf die Veröffentlichung und das Inkrafttreten von Rechtsverordnungen beitragen. Der bisherige Absatz 10 ist - neu - in Absatz 1 Satz 3 aufgegangen und kann daher entfallen.

#### **56. zu § 89 Örtliche Bauvorschriften**

Neben einer redaktionellen Änderung in Absatz 1 Nummer 2, wird in Absatz 2 der Verweis auf § 13b BauGB gestrichen. Die genannte Vorschrift ist am 31. Dezember 2022 ausgelaufen.

#### **57. zu § 91 Berichtspflicht**

Die bisher in § 91 enthaltenen Berichtspflichten werden aufgegeben. Zum einen wird die Landesbauordnung laufend einer Überprüfung auf Passgenauigkeit der Vorschriften und etwaige Anpassungsbedarfe an die Musterbauordnung überprüft und in der Folge einer gesetzlichen Änderung unterzogen. Zum anderen sollen die Bauaufsichtsbehörden von entsprechenden Berichtspflichteten gegenüber der obersten Bauaufsichtsbehörde entlastet werden. Die Dauer eines Baugenehmigungsverfahrens hängt grundsätzlich einerseits von der Komplexität des Bauvorhabens und der damit in Verbindung stehenden Qualität des Bauantrages und der dazugehörigen Bauvorlagen und zum anderen von der Stellenbesetzung in den Bauaufsichtsbehörden ab. Mit diesem Gesetz werden Erleichterungen im bauaufsichtlichen Prüfverfahren, die wiederum zu einer Entlastung der Bauaufsichtsbehörden beitragen, vorgetragen. Zugleich befinden sich die 212 unteren

Bauaufsichtsbehörden jeweils auf dem Weg hin zur Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens: Erfahrungsgemäß erfordert dies organisatorische Umstellungen vor Ort, die die Aufbau- und Ablauforganisation betreffen, so dass vor diesem Hintergrund von § 91 insgesamt abgesehen werden kann.

## **Artikel 2**

Artikel 2 regelt das Inkrafttreten dieses Gesetzes zum 1. Januar 2024.