



## Änderungen an der novellierten Landesbauordnung NRW (voraussichtlich) zum 1.7.2021

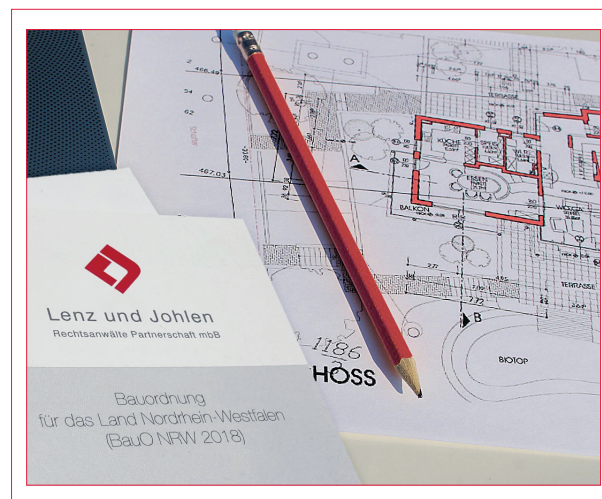
Die Novelle der Landesbauordnung 2018 zum 1. Januar 2019 hat umfangreiche Änderungen des Bauordnungsrechts mit sich gebracht. Bereits im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens war jedoch absehbar, dass unterschiedliche (Neu-)Regelungen der erneuten Änderung bzw. Korrektur bedürfen. Unter dem 4. Dezember 2020 hat die Landesregierung nunmehr den Entwurf des sogenannten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung 2018 (LT-Drs. 17/12033) vorgelegt. Erklärte Ziele des Änderungsgesetzes sollen neben der Beschleunigung des Mobilfunkausbaus (5G) die Förderung nachhaltigen Bauens, Erleichterungen bei der Schaffung zusätzlichen Wohnraumes durch nachträglichen Dachgeschossausbau sowie die (weitere) Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren sein. Inkrafttreten soll das Änderungsgesetz nach seinem Art. 2 (voraussichtlich) zum 1. Juli 2021.

Neben einer Vielzahl redaktioneller Änderungen – so sollen etwa die bislang genehmigungsfreien Vorhaben in Abgrenzung zu Fällen der Genehmigungsfreistellung (§ 63 BauO NRW) künftig als „verfahrensfrei“ bezeichnet und neben dem Regelverfahren erneut von dem „vereinfachten Verfahren“ gesprochen werden – sieht das im Entwurf vorliegende Änderungsgesetz eine Reihe verfahrensrechtlicher wie auch materiell-rechtlicher Neuerungen vor.

In abstandsflächenrechtlicher Hinsicht (§ 6 BauO NRW) führt der Gesetzentwurf neben der Reduzierung der Abstandsflächentiefe für Antennenanlagen im Außenbereich auf 0,2 H – Stichwort: Mobilfunkausbau – zu einer generellen Reduzierung der Abstandsflächentiefe in Kerngebieten von 0,25 H bzw. zu öffentlichen Verkehrs-, Grün-, und Wasserflächen in Kerngebieten – wie gehabt – von 0,2 H. Bislang galt in Kerngebieten seit der Novelle der Landesbauordnung zum 1. Januar 2019 eine Abstandsflächentiefe von 0,4 H mit der Folge, dass Änderungen an Gebäuden, die ursprünglich unter Ausnutzung des ehemaligen 16-Meter-Privilegs errichtet worden waren, regelmäßig nur unter den Voraussetzungen des § 6 Abs. 11 BauO NRW zuge-

lassen werden konnten. Inhaltlich überarbeitet und redaktionell angepasst werden soll darüber hinaus die in der Praxis stark kritisierte Regelung zur abstandsflächenrechtlichen Privilegierung von u.a. Garagen und Gebäuden ohne Aufenthaltsräume in § 6 Abs. 8 BauO NRW. Die Regelung zur abstandsflächenrechtlichen Privilegierung der nachträglichen Errichtung von Aufzügen gemäß § 6 Abs. 9 BauO NRW soll auf Nicht-Wohngebäude ausgeweitet werden.

In § 8 BauO NRW soll im Interesse der Förderung nachhaltigen Bauens unter dort näher geregelten Voraussetzungen die Verpflichtung zur Installation einer Photovoltaikanlage bzw. solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung im Falle des Neubaus von offenen Parkplätzen mit mehr als 25 Kfz-Stellplätzen begründet werden.



Im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehende Freiflächen sollen darüber hinaus angemessen begrünt oder bepflanzt werden. Kommunalen Gebietskörperschaften wird hinsichtlich der in ihrem Eigentum stehenden Flächen empfohlen entsprechend zu verfahren. Zur weiteren Förderung der Wohnraumschaffung soll das Änderungsgesetz zusätzliche Regelungen zur Erleichterung von Dachgeschossaus- und aufbauten vorsehen, so etwa in § 39 Abs. 4 BauO NRW, der die Wohnraumschaffung durch Änderung, Umbau oder Nutzungsänderung des Dachgeschosses



oder durch nachträglichen Ausbau des obersten Geschosses oder durch Aufstockung um bis zu zwei Geschosse in Gebäuden, die zulässigerweise vor dem 1. Januar 2019 errichtet wurden, von der Pflicht zur Errichtung eines Aufzuges ausnimmt. Durch die Neufassung der Regelung zu notwendigen Stellplätzen in § 48 BauO NRW wird deutlich, dass eine Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze nur dann besteht, wenn die Zahl notwendiger Stellplätze durch Rechtsverordnung der obersten Bauaufsichtsbehörde bzw. (vorrangig) satzungsmäßige Regelungen auf kommunaler Ebene festgelegt ist. Der in der Praxis aufgekommenen Unsicherheit, wie mit notwendigen Stellplätzen auf Fremdgrundstücken umzugehen ist, soll durch eine Anpassung der Formulierung an die Musterbauordnung (Möglichkeit der öffentlich-rechtlichen Sicherung) Rechnung getragen werden.



Die Regelung in § 49 Abs. 1 BauO NRW zur Barrierefreiheit im Wohnungsbau soll sprachlich vereinfacht werden. Wie auch für öffentlich zugängliche bauliche Anlagen, für die sich im Übrigen eine beispielhafte Aufzählung in § 49 Abs. 2 Satz 3 BauO NRW in der geänderten Fassung finden soll, regelt § 49 Abs. 1 BauO NRW für den Wohnungsbau, dass die Wohnungen (in Gebäuden der Gebäudeklasse 3-5 mit Wohnungen) künftig (nur noch) im erforderlichen Umfang barrierefrei sein müssen. Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden, berücksichtigt man, dass die Regelung durch die Vorgaben der DIN 18040 konkretisiert wird, soweit diese mit der VV TB NRW als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführt sind.

Im Interesse der Verfahrensbeschleunigung sieht der Gesetzentwurf im Wesentlichen Änderungen der verfahrensrechtlichen Vorschriften vor. So regelt etwa § 62 Abs. 3 BauO NRW in geänderter Fassung nicht mehr, wie auf die Anzeige der beabsichtigten Beseitigung baulicher Anlagen bauaufsichtlich zu reagieren ist. Der Verzicht auf eine nähere verfahrensrechtliche Ausgestaltung soll es den Bauaufsichtsbehörden ermöglichen, in der ihr jeweils nach Lage der Dinge opportun erscheinenden Weise auf die Anzeige der beabsichtigten Beseitigung einer baulichen Anlage reagieren und damit auch nicht reagieren zu können. Weitere Entlastung der Bauaufsichtsbehörden soll zudem eine Änderung in § 69 BauO NRW (Abweichungen) bewirken: Der Gesetzentwurf sieht vor, dass Bescheinigungen staatlich anerkannter Sachverständiger für die Prüfung des Brandschutzes behördliche Entscheidungen über die Zulassung von Abweichungen von brandschutzrechtlichen Anforderungen ersetzen sollen.

Das mit dem Änderungsgesetz verfolgte Ziel der Verfahrensbeschleunigung schlägt sich allerdings auch in Regelungen zur Genehmigungsfrist nieder. Zwar sind der Bauantrag und die Bauvorlagen nach dem Gesetzentwurf innerhalb von zehn Arbeitstagen (nicht mehr zwei Wochen) nach Eingang der Unterlagen nur noch auf ihre Vollständigkeit zu prüfen; die Prüfung der Mangelfreiheit hat sich unverzüglich daran anzuschließen. Über den Bauantrag soll nach dem neuen § 71 Abs. 6 BauO NRW allerdings innerhalb von drei Monaten, in vereinfachten Genehmigungsverfahren sowie über Bauvoranfragen (§ 77 BauO NRW) sogar innerhalb von sechs Wochen (regelmäßig) nach Ablauf der Frist zur Vervollständigung/Mangelbeseitigung zu entscheiden sein. Überdies soll die Bauherrschaft vorab über den Zeitpunkt der Entscheidung zu unterrichten sein.

Um dies leisten zu können, sollen die Bauaufsichtsbehörden auch an anderer Stelle weiter entlastet werden. § 7 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauO NRW in der geänderten Fassung lässt das Erfordernis einer bauaufsichtlichen Teilungsgenehmigung zugunsten einer (bauordnungsrechtlichen) Unbedenklichkeitsbescheinigung hinsichtlich der beabsichtigten Grundstücksteilung etwa durch eine/n öffentlich bestellte/n Vermessungsingenieur/in entfallen.



Eine neue Ermächtigungsgrundlage in § 82 Abs. 2 BauO NRW soll es den Bauaufsichtsbehörden schließlich ermöglichen, gegen ungenutzte bauliche Anlagen vorgehen zu können, die im Verfall begriffen sind. Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigte können hiernach verpflichtet werden, die entsprechenden Anlagen abzurechnen bzw. zu beseitigen.

#### PRAXISHINWEIS

Inkrafttreten sollen die Änderungen voraussichtlich zum 1. Juli 2021. Für vor diesem Zeitpunkt eingeleitete Verfahren sieht § 90 Abs. 4 BauO NRW in der Fassung des Gesetzentwurfes vor, dass diese – so die Bauherrschaft nicht von ihrem abweichenden Wahlrecht Gebrauch macht – nach den zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Verfahrensvorschriften fortzuführen und abzuschließen sind. Damit knüpft der Gesetzgeber erfreulicherweise an den Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens an und stellt nicht mehr – wie noch zur Novelle der Landesbauordnung 2018 – auf die Vollständigkeit und Mangelfreiheit der eingereichten Bauvorlagen ab. Ob der Gesetzentwurf in der vorliegenden Fassung zum 1. Juli 2021 Gesetzeskraft erlangt, bleibt abzuwarten.



Nick Kockler  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Telefon: 0221 - 97 30 02-81  
[n.kockler@lenz-johlen.de](mailto:n.kockler@lenz-johlen.de)