

**- Mitteilung -**

Federführender Bereich		Beteiligte Bereiche	
Bauverwaltung und -aufsicht			
Vorlage für			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz			
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen)			
Umsetzung der Änderungen der Landesbauordnung sowie der Sonderbauverordnung; Antrag der SPD-Fraktion vom 12. Juni 2017			
Namenszeichen des federführenden Bereichs		Namenszeichen Beteiligte Bereiche	
Sachbearbeiter/in	Leiter/in	Datum	
		02.08.2017	
Namenszeichen			
I/10	Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister
Bearbeitungsvermerk			

# STADT WESSELING

Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.: 172/2017

Sachbearbeiter/in: Herr Düffel  
Datum: 02.08.2017

öffentlich

nichtöffentlich

## Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz

## Betreff:

Umsetzung der Änderungen der Landesbauordnung sowie der Sonderbauverordnung;  
Antrag der SPD-Fraktion vom 12. Juni 2017

## Beschlussentwurf:

Die Vorlage wird zur Kenntnis genommen.

## **Sachdarstellung:**

In der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umweltschutz am 4. Juli 2017 wurde unter TOP 8 der Antrag der SPD-Fraktion betr. Umsetzung der Änderungen der Landesbauordnung sowie der Sonderbauverordnung beraten. Abschließend hierzu wurde seitens der Verwaltung mitgeteilt, in einer der nächsten Sitzungen des Ausschusses über die Umsetzung zu berichten.

Nachfolgend der Bericht zum Stand der Umsetzung:

### **a) Landesbauordnung NRW**

Die neue Landesbauordnung tritt generell am 28. Dezember 2017 in Kraft. Sie ist von der städt. Bauaufsicht (Untere Bauaufsichtsbehörde) für alle Baugenehmigungsverfahren anzuwenden.

Bereits am 28. Juni 2017 traten die §§ 3 (Allgemeine Anforderungen), 17 (Bauarten), 18 (Allgemeine Anforderungen für die Verwendung von Bauprodukten), 19 (Anforderung für die Verwendung von CE-gekennzeichneten Bauprodukten), 20 (Verwendbarkeitsnachweise), 21 (Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung), 22 (Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis), 23 (Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall), 24 (Übereinstimmungsbestätigung und Zertifizierung), 25 (Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen), 86 Abs. 11 (Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften; hier: Erlass von Technischen Baubestimmungen durch die oberste Bauaufsichtsbehörde = zuständiges Ministerium) und 87 (Technische Baubestimmungen) in Kraft.

Spätestens am 1. Januar 2019 tritt § 51 (Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder) der bisherigen Landesbauordnung außer Kraft. Gleichzeitig tritt der § 50 (Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder) der neuen Landesbauordnung in Kraft.

Bisher konnte auf der Grundlage des § 51 Abs. 4 BauO a.F. eine Satzung (hierunter fallen auch Bebauungspläne) über notwendige Stellplätze und Abstellplätze lediglich für abgegrenzte Teile des Gemeindegebietes oder bestimmte Fälle erlassen werden. Das ist in Wesseling nur ausnahmsweise geschehen. Bisher wurde für Wohngebäude die Regel angewandt: 1 Kfz-Stellplatz pro Wohneinheit.

Der neue § 50 weist die Möglichkeit auf, dass jetzt jede Gemeinde in NRW spätestens ab dem 1. Januar 2019 eine eigene für das gesamte Gemeindegebiet geltende Satzung für Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder in Kraft setzen kann. Die Kommunalen Spitzenverbände in NRW sind derzeit damit befasst, eine Mustersatzung hierfür zu entwerfen und dann ihren Mitgliedern zur Anwendung zu empfehlen. Diese Empfehlung gilt es abzuwarten, ehe seitens der Verwaltung der Entwurf einer konkreten Satzung für das Stadtgebiet Wesseling zur Beratung und Beschlussfassung herausgegeben wird.

Eine für Bauinteressenten/Bauherren bedeutsame Neuerung ist der Wegfall des bisherigen Freistellungsverfahrens nach dem § 67. Kurz gesagt bedurften Bauvorhaben im Freistellungsverfahren keiner Baugenehmigung, wenn in § 67 definierte Voraussetzungen für das Bauvorhaben zutrafen und die Bauherren sich verpflichteten, von diesen bei der Bauausführung nicht abzuweichen (ansonsten wäre eine Baugenehmigung notwendig gewesen). Ab Ende des Jahres 2017 ist für alle Bauvorhaben eine Baugenehmigung notwendig. In Wesseling ist hierüber bereits durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt (Werbekurier) vom 24. Mai 2017 unterrichtet worden.

Die Stadt Wesseling als Untere Bauaufsichtsbehörde ist verpflichtet, die neuen Vorschriften ab ihrem Inkrafttreten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall - abhängig von der zu prüfenden Gebäudeart - sowie im Rahmen ihrer weiteren Aufgaben und Befugnisse gem. § 61 anzuwenden. Ebenso ist sie verpflichtet, die noch zu erlassenden ergänzenden Vorschriften (Technische Baubestimmungen, weitere Rechtsverordnungen usw.) anzuwenden.

Das Prüfungs- und Genehmigungsverfahren in der Bauaufsicht erfolgt unter Einsatz des EDV-Programms Prosoz Bau. Dieses Programm wird durch die KDVZ Rhein-Erft-Rur gehostet und durch den Bereich Bauaufsicht vor Ort dem jeweils aktuell geltenden Recht einschließlich der örtlichen Bauvorschriften angepasst.

#### Hinweis 1:

Für alle auf Grundlage der alten Landesbauordnung genehmigten Bauvorhaben besteht Bestandsschutz. Die neuen Regelungen sind erst anzuwenden, wenn ein neuer Bauantrag für ein bestehendes Gebäude (z. B. für bauliche Erweiterung, Nutzungsänderung usw.) gestellt wird und beschieden werden muss.

#### Hinweis 2:

Inzwischen deutet sich an, dass die neue Landesregierung von NRW ein Moratorium der neuen BauO NRW beabsichtigt. Hierzu ist von ihr in einer Presseerklärung vom 14. Juli 2017 folgendes mitgeteilt worden:

*„Das Bauministerium wird dem Landesgesetzgeber vorschlagen, die Fristen zum Inkrafttreten der Landesbauordnung vom 28. Dezember 2017 um 12 Monate auf den 28. Dezember 2018 zu verschieben. Der Zeitraum des Moratoriums wird dafür genutzt, um sich mit den einzelnen Vorschriften erneut auseinanderzusetzen.*

*„Politische Entscheidungen und Vorgaben haben das Bauen in NRW in den letzten Jahren deutlich verteuert. Das Inkrafttreten der im Dezember 2016 noch unter der Vorgängerregierung neugefassten Landesbauordnung wird daher um 12 Monate verschoben. Baukostensteigernde Regulierungen und Vorgaben werden wir auf den Prüfstand stellen. Das Ziel der neuen Landesregierung ist es, ein Klima für Neubau zu schaffen‘, äußerte sich Ina Scharrenbach, die neue Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW.*

*Anlässlich der Entscheidung für das Moratorium von 12 Monaten führt die Ministerin weiter aus: ‚Gründlichkeit geht hier vor Schnelligkeit. Es ist mir wichtig, dass wir uns nach dem Leitgedanken „Zuhören. Entscheiden. Handeln“ noch einmal intensiv mit der Kritik an der Landesbauordnung auseinandersetzen. Daher werden wir zeitnah Gespräche mit den Sozialverbänden, den am Bau beteiligten Verbänden und Kammern sowie mit den Kommunen führen. Wichtig ist uns dabei, das alters- und behindertengerechte Bauen im Blick zu haben. Menschen werden älter, und sie sollen so lange wie möglich selbstbestimmt zu Hause - in ihrer vertrauten Heimat - leben können.‘*

*Damit schnell Rechtssicherheit vorliegt, wird die Landesregierung in einem ersten Schritt nach der parlamentarischen Sommerpause einen Gesetzentwurf zur Verankerung des Moratoriums in der Landesbauordnung in die parlamentarischen Beratungen einbringen.*

*Durch das Moratorium werden auch weitere Fristen verschoben:*

- *Galt bisher, dass Bauanträge, die bis zum 1. Oktober 2017 vollständig und ohne erhebliche Mängel waren, nach altem Recht behandelt wurden, so wird durch das Moratorium auch diese Frist um 12 Monate nach hinten verschoben. Das heißt, für Bauanträge, die nunmehr vor dem 1. Oktober 2018 vollständig und ohne erhebliche Mängel eingereicht werden, gilt altes Recht auch dann, wenn die Baugenehmigung erst nach dem Zeitpunkt des Inkrafttretens erteilt werden sollte. Das bedeutet, dass bis zum 1. Oktober 2018 auch das Freistellungsverfahren, das die Vorgängerregierung abgeschafft hat, weiter Gültigkeit hat.*
- *Daraus folgt auch, dass die Frist, innerhalb derer die Gemeinden Stellplatzsatzungen erlassen sollen, um ein Jahr verlängert wird.*

*Das Bauproduktenrecht, welches an Vorschriften der Europäischen Union angepasst worden und seit dem 28. Juni 2017 in Kraft ist, bleibt von dem Moratorium unberührt und gilt unverändert.“*

Bis zur Erstellung dieser Vorlage ist das Moratorium noch nicht beschlossen.

#### **b) Sonderbauverordnung NRW**

Die Sonderbauverordnung ist bereits in Kraft getreten und anzuwenden. Anzuwenden ist sie neben der Landesbauordnung, jedoch nur für die in dieser Verordnung genannten und definierten Gebäudearten.

Bezüglich der Anwendung der einzelnen Paragraphen dieser Rechtsvorschrift gilt ebenfalls das unter a) Dargelegte für den Einzelfall.

### c) **Ausblick**

Auf Grund der Ermächtigungen der Landesbauordnung sind durch das Land NRW selbst noch eine Reihe von Vorschriften, u. a. Technische Baubestimmungen zu erlassen, die bisher jedoch noch nicht bekanntgemacht wurden. Sobald sie in Kraft sind, sind sie ebenso im Einzelfall zu beachten.

Das in der Bauaufsicht eingesetzte Personal hat wegen der neuen Rechtsvorschriften schon entsprechende Fortbildungen besucht und wird auch künftig noch an entsprechenden Fortbildungen teilnehmen.

Der Anteil der Freistellungsverfahren nach § 67 a.F., die für die Bauaufsicht mit weniger Personalaufwand verbunden sind als die Durchführung von Baugenehmigungsverfahren, beträgt im Schnitt der letzten 5 Jahre ca. 7,5 %. Der Anteil ist auch deswegen relativ gering, weil schon in der Vergangenheit im Rahmen von Bauberatungsgesprächen den Bauherrn zum vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geraten wurde. Der Wegfall des Freistellungsverfahrens wird, damit auch künftig die Vorschriften für die Bearbeitung von Bauanträgen (§ 67 Abs. 3 n.F.) in der Regel eingehalten werden können. Ob sich hieraus ein personeller Mehrbedarf ergeben wird, ist zu beobachten und bleibt abzuwarten.

Als Anlagen sind zur Verdeutlichung der Komplexität der Landesbauordnung und der Sonderbauverordnung die Inhaltsübersichten beider Rechtsvorschriften beigelegt.

Die gesamte neue Landesbauordnung kann im Internet aufgerufen werden unter:

[https://recht.nrw.de/lmi/owa/br\\_vbl\\_detail\\_text?anw\\_nr=6&vd\\_id=16079&menu=1&sg=0&keyword=landesbauordnung](https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_vbl_detail_text?anw_nr=6&vd_id=16079&menu=1&sg=0&keyword=landesbauordnung)

eine Synopse zwischen alter und neuer Bauordnung unter:

[http://www.aknw.de/fileadmin/user\\_upload/Gesetze/Synopse\\_BauO\\_NRW\\_2016-161215.pdf](http://www.aknw.de/fileadmin/user_upload/Gesetze/Synopse_BauO_NRW_2016-161215.pdf)

Die neue Sonderbauverordnung kann im Internet aufgerufen werden unter:

[https://recht.nrw.de/lmi/owa/br\\_bes\\_text?anw\\_nr=2&gld\\_nr=2&ugl\\_nr=232&bes\\_id=35784&menu=1&sg=0&aufgehoben=N&keyword=sonderbauverordnung#det0](https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_bes_text?anw_nr=2&gld_nr=2&ugl_nr=232&bes_id=35784&menu=1&sg=0&aufgehoben=N&keyword=sonderbauverordnung#det0)

eine Synopse zwischen alter und neuer Sonderbauverordnung unter:

[http://www.aknw.de/fileadmin/user\\_upload/Gesetze/synopse\\_sonderbauvo-170104.pdf](http://www.aknw.de/fileadmin/user_upload/Gesetze/synopse_sonderbauvo-170104.pdf)

Als weitere Anlage ist die Statistik über Bauen und Wohnen - soweit sie die Bauaufsicht tangiert - der Jahre 2012 - 2016 beigelegt

#### Anlagen

Inhaltsübersicht BauO NRW

Inhaltsübersicht SBauVO NRW

Statistik 2012 - 2016 Bauen und Wohnen