

Schriftlicher Bericht

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

Beschlussempfehlung des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung
- Drs. 19/4588

Berichterstattung: Abg. Heiko Sachtleben (Bündnis 90/Die Grünen)

Der Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung empfiehlt dem Landtag in der Drucksache 19/4588, den Gesetzentwurf mit den aus der Anlage zu jener Drucksache ersichtlichen Änderungen anzunehmen. Diese Beschlussempfehlung kam im federführenden Ausschuss bei der Schlussabstimmung mit den Stimmen der Ausschussmitglieder der Fraktionen der SPD und der CDU sowie der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen bei Stimmenthaltung des Ausschussmitglieds der Fraktion der AfD zustande; bei den zuvor zu einzelnen Regelungen durchgeführten Einzelabstimmungen waren die Mehrheitsverhältnisse unterschiedlich. Die mitberatenden Ausschüsse für Haushalt und Finanzen sowie für Rechts- und Verfassungsfragen stimmten jeweils wie der federführende Ausschuss ab. Der ebenfalls mitberatende Ausschuss für Umwelt, Energie und Klimaschutz sowie die vom federführenden Ausschuss um Stellungnahme gebetenen Ausschüsse für Inneres und Sport sowie für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Gleichstellung haben dem federführenden Ausschuss jeweils ohne Abstimmung einen Auszug aus der Niederschrift über ihre Beratung des Gesetzentwurfs zukommen lassen.

Den Ausschussempfehlungen zu den einzelnen Vorschriften liegen folgende Überlegungen zugrunde:

Zu Artikel 1 (Änderung der Niedersächsischen Bauordnung):

Die Fraktion der CDU hatte einen Änderungsvorschlag eingebracht, der vorsah, dem **§ 2 Abs. 3** zwei Sätze anzufügen. Ziel dieses Änderungsantrages war es, dass eine „geringfügige“ Änderung eines rechtmäßig bestehenden Gebäudes, insbesondere durch eine erstmalige Aufstockung eines Gebäudes um bis zu zwei Vollgeschosse oder durch eine erstmalige Erhöhung der Grundfläche eines Gebäudes um höchstens 50 m², nicht zu einer Änderung der Gebäudeklasse führen soll, um die mit einer höheren Gebäudeklasse verbundenen erhöhten Anforderungen zu vermeiden. Diesen Änderungsvorschlag lehnte der Ausschuss mit den Stimmen der Ausschussmitglieder der die Landesregierung tragenden Fraktionen gegen die Stimmen der Ausschussmitglieder der CDU sowie bei Stimmenthaltung des Ausschussmitglieds der AfD ab. Zur Begründung wurde seitens des Fachministeriums darauf verwiesen, dass die Gebäudeklassen mit den Vorgaben der Feuerwehr korrespondierten und daher auf die damit verbundenen Anforderungen insbesondere aus Brandschutzgründen nicht verzichtet werden könne. Dem schloss sich die Ausschussmehrheit an.

Zu Nummer 1 (§ 5):

Zu Buchstabe a (Absatz 2):

Die Entwurfsregelung weicht mit dem dort vorgesehenen Satz 3 von der bisherigen Rechtslage ab: Nach dem Entwurf soll sich Satz 3 auf den gesamten Satz 2 beziehen. Nach geltendem Recht bezieht sich die entsprechende Regelung (Satz 4 Halbsatz 2) aber nur auf die im Entwurf in Satz 2 Nr. 2 genannten Fälle (gegenwärtig Satz 4 Halbsatz 1). Für die im Entwurf in Satz 2 Nr. 1 genannten Fälle (gegenwärtig Satz 2) gilt hingegen, dass der privilegierte Abstand nicht „für den Abstand von den Grenzen solcher Nachbargrundstücke“ gilt, „die ganz oder überwiegend außerhalb der genannten

Gebiete liegen“ (gegenwärtig Satz 3); eine entsprechende Regelung sieht der Entwurf nicht vor. Die Entwurfsregelung wäre schwer verständlich und würde wohl auch zu nicht sachgerechten Ergebnissen führen. Letzteres gilt allerdings auch für die gegenwärtige Rechtslage. In beiden Fällen entfiel das Privileg nämlich schon dann, wenn auch nur ein kleiner, evtl. weit entfernter Teil des Nachbargrundstücks in einem Gebiet liegt, in dem ein größerer Abstand einzuhalten ist, ohne dass dies einen Bezug zu der konkreten Baumaßnahme auf dem Baugrundstück und dessen Abstand zu der Grenze zu dem betreffenden Nachbargrundstück haben müsste. Letztlich soll aber geregelt werden, dass der einzuhaltende Grenzabstand auf dem Baugrundstück spiegelbildlich zu dem Grenzabstand ist, den eine entsprechende bauliche Anlage auf dem Nachbargrundstück zu demselben Grenzabschnitt einhalten müsste, auf beiden Seiten des jeweiligen Abschnitts der gemeinsamen Grenze also der gleiche Abstand einzuhalten ist. Der auf beiden Grundstücken größte einzuhaltende Abstand soll maßgeblich für den jeweiligen Grenzabschnitt sein. Die vom Ausschuss empfohlene Formulierung soll dies zum Ausdruck bringen.

Im Übrigen hat der Gesetzgebungs- und Beratungsdienst (GBD) auf folgende Aspekte hingewiesen:

Es sei zwar richtig, dass der Abstand von 0,4 bzw. 0,2 H § 6 Abs. 4 Sätze 1 und 2 der Musterbauordnung (MBO) entspreche und die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsvorschriften in der Regel die Wahrung des baurechtlichen Rücksichtnahmegebots indiziere. Je geringer der Abstand sei, desto größer sei jedoch auch das Risiko von Nachbarschaftsstreitigkeiten. So könne ein Nachbar geltend machen, im Einzelfall sei das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme wegen der konkreten Gestaltung des Gebäudes auf dem Nachbargrundstück trotz Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstandsvorschriften verletzt, etwa, wenn von dem benachbarten Gebäude eine erdrückende Wirkung ausgehe (BVerwG, Beschluss vom 11.01.1999 - 4 B 128.98 -, bei juris Rn. 3 ff.; BayVG, Beschluss vom 04.07.2023 - 1 CS 23.940 -, bei juris Rn. 12; Breyer, in: Große-Suchsdorf, Niedersächsische Bauordnung [NBauO], Kommentar, 10. Aufl. 2020, § 5 Rn. 33, jeweils m. w. N.). Das Risiko, dass im Streitfall das Gericht diesem Einwand nachgehe und ihm folge, dürfe steigen, je geringer die gesetzlichen (Mindest-)Grenzabstände seien. Insofern könne sich hier infolge eines evtl. steigenden Prozessrisikos letztlich die Gefahr von Verzögerungen ergeben.

Zudem führe die mit der Verringerung der Grenzabstände beabsichtigte Verdichtung der Bebauung zu einer stärkeren Versiegelung von Grünflächen durch Baumaterialien in den besiedelten Gebieten, wodurch auch eine stärkere Aufheizung der besiedelten Gebiete bewirkt werde. Dies dürfe in einem gewissen Spannungsverhältnis zu den Klimazielen des Niedersächsischen Klimaschutzgesetzes stehen (vgl. dort etwa § 19, wonach die Gemeinden ein sog. Entsiegelungskataster führen müssen).

Der Ausschuss nahm dies zur Kenntnis, sieht deswegen aber keinen weiteren Änderungsbedarf.

Zu **Absatz 3 Nr. 2** hatte die Fraktion der CDU einen Änderungsvorschlag eingebracht, der vorsah, nach dem Wort „Balkone“ das Wort „Vorbauten“ einzufügen. Damit solle klargestellt werden, dass z. B. auch sog. Erker unter die Regelung fielen. Dies lehnte der Ausschuss mit den Stimmen der Ausschussmitglieder der die Landesregierung tragenden Fraktionen gegen die Stimmen der Ausschussmitglieder der Oppositionsfraktionen unter Hinweis darauf ab, dass damit die bewusste Streichung des Wortes „Vorbauten“ durch Artikel 1 Nr. 4 Buchst. b des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 732) wieder rückgängig gemacht würde, wofür es keinen sachlichen Grund gebe. Gerade sog. Erker sollten eben nicht unter die Regelung fallen.

Zu Buchstabe b (Absatz 4 Satz 2):

Die vom Ausschuss einstimmig empfohlene Änderung der Nummern 1 und 2 des Absatzes 4 Satz 2 beruht auf einem Änderungsvorschlag der Fraktion der CDU. Zur Begründung wird dort ausgeführt:

„Bisher bleiben Bemessungen der Abstandsflächen zum Zwecke der Energieeinsparung bis zu einer Stärke von 25 cm außer Betracht. Das reicht aber bei der Fassadenstärke von seriell vorgefertigten Fassadenelementen meistens nicht aus. Eine Stärke von 30 bis 38 cm ist hier keine Seltenheit. Die Stärke setzt sich zusammen aus:

- *Aufbau für die Holzkonstruktion/Außenbekleidung (ca. 6-8 cm)*
- *Dämmung: Für ein Effizienzhaus 55 werden ca. 26 cm Mineralwolle benötigt*
- *Ausgleich von Unebenheiten der Wände: 6-8 cm*

Das Maß in Abs. 4, Satz 2, Zif 1 ist daher auf 40 cm zu erhöhen. Zusätzlich ist Abs. 4, Satz 2, Zif 2 auf 35cm für Dachanhebungen zu erhöhen, da energetisch sanierte Dachaufbauten diese Aufbauhöhen mittlerweile erfordern.“

Zu Nummer 3 (§ 33 Abs. 2 Sätze 3 und 4):

Satz 3 ist unglücklich formuliert, wenngleich sich die Formulierung an § 33 Abs. 3 Satz 2 MBO orientiert. Denn man könnte die Regelung auch so lesen, dass bei der Nutzung durch weniger als 30 Personen und außerhalb von Sonderbauten der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr auch dann zulässig ist, wenn Bedenken wegen der Personenrettung bestehen. Nach der bisherigen Regelung in Satz 3 Halbsatz 1 ist der zweite Rettungsweg über eine mit den Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit *immer* nur dann „geeignet“ (= zulässig), wenn Bedenken in Bezug auf die Personenrettung nicht bestehen. Ab einer gewissen Größe ist dies nach dem bisherigen Satz 3 Halbsatz 2 auch im Verfahren gesondert zu prüfen und festzustellen. Wegfallen soll nach dem Entwurf eigentlich nur die Prüfpflicht, aber nicht das Erfordernis, dass Bedenken in Bezug auf die Personenrettung nicht bestehen dürfen. Der GBD hatte zunächst - scheinbar - einvernehmlich mit dem Fachministerium vorgeschlagen, in Halbsatz 1 für alle Fälle die grundlegende Anforderung (keine Bedenken wegen der Personenrettung) und in Halbsatz 2 für bauliche Anlagen, die keine Sonderbauten sind, und Nutzungseinheiten, die kein Geschoss haben, das für eine Nutzung durch mehr als 30 Personen bestimmt ist, eine gesetzliche Regelvermutung („...“, so ist in der Regel davon auszugehen, dass keine Bedenken ... bestehen“) zu regeln. Damit wäre Raum für eine abweichende Beurteilung in atypischen Fällen geblieben. Das Fachministerium hat sich dann aber bei der abschließenden Beratung im federführenden Ausschuss gegen eine solche Regelvermutung ausgesprochen, weil nicht der Eindruck erweckt werden sollte, die Bauaufsichtsbehörden sollten nun doch in jedem Einzelfall prüfen, ob Bedenken wegen der Personenrettung bestünden. Vielmehr sollte in den Fällen des Halbsatzes 2 der empfohlenen Formulierung *ausnahmslos* davon ausgegangen werden müssen, dass solche Bedenken nicht bestünden. Deshalb sollten die in dem Formulierungsvorschlag des GBD enthaltenen Worte „in der Regel“ gestrichen werden. Der GBD hat zwar darauf hingewiesen, dass damit zum einen kein Raum mehr für die Berücksichtigung atypischer Fälle, in denen solche Bedenken im Einzelfall ausnahmsweise doch bestehen könnten, bliebe und zum anderen die Regelung, wenn sie den vom Fachministerium nunmehr befürworteten Inhalt haben sollte, sprachlich anders gefasst werden müsse. Der Ausschuss schließt sich jedoch mit den Stimmen der Ausschussmitglieder der die Landesregierung tragenden Fraktionen mehrheitlich dem Votum des Fachministeriums an. Die Ausschussmitglieder der Fraktion der CDU haben sich hingegen für den ursprünglichen Vorschlag des GBD ausgesprochen, um z. B. den Fall einer sog. „Demenz-WG“ berücksichtigen zu können. Das Ausschussmitglied der Fraktion der AfD hat sich insoweit der Stimme enthalten.

Zu Nummer 7 (§ 47):

Zu Buchstabe a (Absatz 1):

Zu den Doppelbuchstaben aa und bb (Sätze 3 und 4):

Die empfohlene Änderung soll der Klarstellung dienen, dass auch Satz 2 nicht für den durch neu geschaffene Wohnungen verursachten Mehrbedarf an Einstellplätzen gilt. Die Entwurfsfassung des Absatzes 1 Satz 1 Halbsatz 1 wäre im Übrigen auch sprachlich etwas unglücklich, weil „Wohnungen“ selbst keine „baulichen Anlagen“ sind und die Regelung sich eigentlich nur auf „bauliche Anlagen“ bezieht.

Im Übrigen war die hier vorgesehene Streichung der Pflicht, notwendige Einstellplätze für Wohnungen zu errichten, eine der umstrittensten Regelungen des Gesetzentwurfs. Insbesondere die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände hat sich nachdrücklich gegen diese Regelung ausgesprochen und geltend gemacht, durch die Streichung der Pflicht, notwendige Einstellplätze für Wohnungen zu errichten, werde ein Kostenausgleichsanspruch der Kommunen nach Artikel 57 Abs. 4 Sätze 2 bis 4 der Niedersächsischen Verfassung („Konnexität“) begründet. Denn die Kommu-

nen als Träger der Straßenbaulast würden in entsprechendem Umfang verpflichtet, nunmehr ihrerseits die erforderlichen Einstellplätze zu errichten, sodass ihnen erhebliche Mehrkosten entstünden, die durch die bisherige Kostenausgleichsregelung nicht abgedeckt seien. Das Fachministerium und der GBD haben jeweils nach summarischer Prüfung erklärt, sie bezweifelten die Richtigkeit dieser Rechtsauffassung. Der Ausschuss schließt sich dieser Einschätzung an und empfiehlt mit den Stimmen der Ausschussmitglieder der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, im Übrigen unverändert an der im Gesetzentwurf vorgesehenen Regelung festzuhalten.

Demgegenüber hatte die Fraktion der CDU einen Änderungsvorschlag eingebracht, der im Wesentlichen darauf abzielte, den Wegfall der Pflicht, notwendige Einstellplätze für Wohnungen zu errichten, auf Wohnungen zu beschränken, die durch Umbaumaßnahmen entstehen, und den Kommunen für Neubauten die Möglichkeit zu geben (zu belassen), die Anzahl der notwendigen Einstellplätze durch Satzung zu regeln. Dies sei erforderlich, um den Kommunen insbesondere bei größeren Neubaumaßnahmen eine Befugnis an die Hand zu geben, die Bauherrinnen und Bauherren zur Errichtung der notwendigen Stellplätze zwingen zu können. Die Ausschussmitglieder der die Landesregierung tragenden Fraktionen sahen hierfür kein Bedürfnis, weil es hinreichend andere städtebauliche Instrumente (wie z. B. den städtebaulichen Vertrag) gebe, um die Bauherrinnen und Bauherren insbesondere bei größeren Neubauten zur Errichtung notwendiger Einstellplätze zu verpflichten. Sie sprachen sich daher gegen den Änderungsvorschlag der Fraktion der CDU aus. Das Ausschussmitglied der Fraktion der AfD enthielt sich insoweit der Stimme.

Seitens der die Landesregierung tragenden Fraktionen wurde im mitberatenden Ausschuss für Rechts- und Verfassungsfragen aber angekündigt, dass zur zweiten Beratung im Plenum noch ein Änderungsantrag eingebracht werden solle, der eine Evaluation der Änderung des § 47 vorsehe (vgl. dazu auch Artikel 3/1).

Zu Nummer 8 (§ 48 Abs. 1 Sätze 1 und 3):

Es handelt sich nur um eine notwendige redaktionelle Folgeänderung in **Satz 3** zu Nummer 7 Buchst. b und c des Gesetzentwurfs.

Zu **§ 49 Abs. 1** hatte die Fraktion der CDU einen weiteren Änderungsvorschlag eingebracht, der vorsah, in **Satz 6** das Wort „Abstellraum“ durch das Wort „Abstellfläche“ zu ersetzen und die Anforderungen nach **Satz 7** nicht mehr für jede achte, sondern nur noch für jede fünfzehnte Wohnung gelten zu lassen. Diesen Änderungsvorschlag lehnten die Ausschussmitglieder der die Landesregierung tragenden Fraktionen ab. Grundsätzlich bestehe zwar Bereitschaft, über derartige Änderungen zu diskutieren. Dies solle jedoch nicht zum jetzigen Zeitpunkt geschehen, zumal die Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen dazu nicht angehört worden sei. Das Ausschussmitglied der Fraktion der AfD unterstützte hingegen den Änderungsvorschlag der Fraktion der CDU.

Zu Nummer 10 (§ 61 Abs. 3):

Zu Buchstabe b (Satz 2 Nr. 4):

Das Wort „vorübergehend“ soll hier zur Vereinheitlichung des gesetzlichen Sprachgebrauchs (vgl. Buchstabe a) gestrichen werden, zumal bereits im Einleitungsteil des § 61 Abs. 3 Satz 1 ausdrücklich geregelt ist, dass die fragliche Nutzungsänderung nur eine „vorübergehende“ ist. Ferner wird dadurch das sonst mögliche Missverständnis vermieden, dass es hier nur um Menschen gehen soll, denen nach § 24 des Aufenthaltsgesetzes „vorübergehender Schutz“ gewährt wird. Solche Menschen sollen zwar auch in Betracht kommen können, jedoch auch andere schutzsuchende Menschen, etwa im Fall von Naturkatastrophen.

Zu Nummer 11 (§ 62):**Zu Buchstabe b (Absatz 1 a):**Zu Satz 1:

Der Einleitungsteil ist infolge der Empfehlung, die Nummer 2 zu streichen, redaktionell anzupassen.

In Nummer 1 des Entwurfs scheinen die Worte „mit Erleichterungen“ zwar auf den ersten Blick entbehrlich, weil alle in § 85 a Abs. 1 Satz 1 genannten Baumaßnahmen von „Erleichterungen“ profitieren. Jedoch wird durch diese Formulierung klargestellt, dass eine Baumaßnahme nach § 85 a auch dann noch (insgesamt) unter die vorliegende Regelung fällt, wenn zwar einzelne Bauteile unter § 85 a Abs. 2 Nr. 2 fallen, sodass § 85 a Abs. 1 insoweit nicht gilt, es aber noch andere Bauteile gibt, für die § 85 a Abs. 1 weiterhin gilt. Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände hatte zwar die Frage aufgeworfen, welches Verfahren gelten solle, wenn Bauteile nach § 85 a Abs. 2 Nr. 2 der Entwurfsfassung betroffen seien. Eine ausdrückliche Klarstellung im Regelungstext hält der Ausschuss jedoch nicht für erforderlich, wenn hier die Worte „mit Erleichterungen“ beibehalten werden. Denn dann ist aus Sicht des Ausschusses hinreichend klar, dass § 62 Abs. 1 a und damit auch das Mitteilungsverfahren nach § 62 Abs. 3 für die jeweilige Baumaßnahme insgesamt gelten, wenn von der Baumaßnahme überhaupt Bauteile betroffen sind, für die Erleichterungen nach § 85 a Abs. 1 gelten. Dass daneben auch Bauteile betroffen sind, die unter § 85 a Abs. 2 Nr. 2 fallen, wäre in verfahrensrechtlicher Hinsicht unschädlich. § 62 Abs. 1 a und damit auch § 62 Abs. 3 kämen nur dann nicht zur Anwendung, wenn von der Baumaßnahme *ausschließlich* Bauteile nach § 85 a Abs. 2 Nr. 2 betroffen wären und deswegen § 85 a Abs. 1 gar nicht mehr zur Anwendung käme.

Die Nummer 2 der Entwurfsfassung soll zwar eine Verpflichtung des Landes aus dem „Bau-Turbo-Pakt“ abbilden, ist jedoch neben der Nummer 1 nicht erforderlich und würde auch in Widerspruch zu der Nummer 1 treten. Denn zum einen sind alle Fälle der Nummer 2 bereits von der Nummer 1 erfasst. Außerdem wäre es widersprüchlich, wenn im Einzelfall zwar nicht die Voraussetzungen nach Nummer 2 erfüllt wären, dann aber gleichwohl auf die Nummer 1 mit ihren weiter gefassten Voraussetzungen zurückgegriffen werden könnte. Die Nummer 2 der Entwurfsfassung soll daher als solche entfallen (siehe aber noch die Erläuterung zu Satz 1/1).

Am Ende des Satzes soll der Vollständigkeit halber und zur Vermeidung etwaiger Missverständnisse wegen eines ggf. unterschiedlichen Wortlauts der Verweis auf die Voraussetzungen des Absatzes 2 aufgenommen werden, so wie es in Absatz 1 Satz 1 bereits geregelt ist.

Zu Satz 1/1:

Das Fachministerium hat mitgeteilt, es gebe ein Bedürfnis aus der Praxis, im Regelungstext ausdrücklich klarzustellen, dass die in Nummer 2 der Entwurfsfassung aufgeführten Nutzungsänderungen auch von der Regelung erfasst sein sollen. Außerdem werde dadurch sichtbarer, dass die Verpflichtung des Landes aus dem „Bau-Turbo-Pakt“ umgesetzt werde. Der GBD hat zwar erklärt, aus seiner Sicht sei eine solche ausdrückliche Klarstellung überflüssig, weil sich durch einen Blick in § 85 a Abs. 1 Satz 1, auf den hier ausdrücklich Bezug genommen werde, relativ einfach erschließe, dass auch „die Nutzungsänderung des (obersten) Dachgeschosses eines Gebäudes zu Wohnzwecken sowie die damit verbundene Errichtung von Dachgauben“ unter die in § 85 a Abs. 1 Satz 1 aufgeführten Baumaßnahmen fielen. Durch eine nochmalige Nennung - nur - dieser Fallgruppe im hiesigen Regelungstext würde ein Anwendungsfall des § 85 a Abs. 1 mehr oder weniger willkürlich herausgegriffen, was für die Rechtsanwender auch verwirrend sein könne, und der Regelungstext dadurch zudem unnötig verlängert. Der Ausschuss schloss sich jedoch dem Votum des Fachministeriums an. Auf die in den Buchstaben a und b der Nummer 2 der Entwurfsfassung vorgesehenen zusätzlichen Voraussetzungen soll aber aus systematischen Gründen verzichtet werden, weil sonst nicht erklärbar wäre, inwiefern eine Nutzungsänderung, die die Voraussetzungen nach Nummer 2 Buchstabe a oder b der Entwurfsfassung nicht erfüllt, zwar nicht unter Nummer 2 fielen, gleichwohl aber unter Nummer 1 und damit dann doch in den Anwendungsbereich der Regelung (siehe auch die obige Erläuterung zu Satz 1). Zudem soll gegenüber dem Einleitungsteil der Nummer 2 der Entwurfsfassung auf das Wort „obersten“ verzichtet werden. Den Begriff „oberstes Dachgeschoss“ kennt die NBauO bisher nicht, sondern nur die Begriffe „oberstes Geschoss“ (vgl. § 2 Abs. 7 Sätze 2 und 4, § 38 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1, § 43 Abs. 2 Satz 1), „Dachgeschoss“ (§ 60 Abs. 2 Nr. 2) und „Dachraum“ (§ 34 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 und § 43 Abs. 2 Satz 1), auch in der Kombination „oberstes Geschoss im

Dachraum“ (§ 43 Abs. 2 Satz 1). Der „Bau-Turbo-Pakt“, der mit Nummer 2 der Entwurfsfassung umgesetzt werden soll, spricht aber, soweit ersichtlich, auch nur von „Dachgeschossen“. Eine Einschränkung dahin gehend, dass nur ein „oberstes“ Dachgeschoss unter die Regelung fiele, nicht aber ein anderes „Geschoss im Dachraum“, stünde mithin wohl auch im Widerspruch zum „Bau-Turbo-Pakt“.

Zu den Sätzen 2 und 3:

Der Ausschuss empfiehlt, in Satz 2 auch auf Absatz 1 Satz 3 zu verweisen. Satz 3, der Absatz 1 Satz 3 entspricht, kann dann gestrichen werden.

Zu Buchstabe c (Absatz 2):

Zu Doppelbuchstabe bb (Nummer 1):

Der Einleitungsteil der Nummer 1 kann kürzer gefasst werden.

Aus systematischen Gründen und zur Präzisierung der Regelung wird empfohlen, in Buchstabe a lediglich die Fälle des Absatzes 1 zu erfassen und damit dort die bisherige Rechtslage abzubilden. „Der“ Bebauungsplan ist in diesen Fällen stets nur ein (= der) Bebauungsplan im Sinne des Absatzes 1 Satz 1, während in den Fällen des Absatzes 1 a (irgend)ein Bebauungsplan in Betracht kommen kann.

Für die Fälle des Absatzes 1 a soll hingegen danach differenziert werden, ob das Vorhaben im Geltungsbereich (irgend)eines Bebauungsplanes oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 des Baugesetzbuchs (BauGB) oder im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB liegt. Nur in den beiden zuletzt genannten Fällen soll eine gesonderte Feststellung der Zulässigkeit des Vorhabens nach städtebaulichem Planungsrecht durch die Bauaufsichtsbehörde, ggf. im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 36 BauGB, erforderlich sein; im ersten Fall soll dem Grunde nach die gleiche Regelung gelten wie in den Fällen des Absatzes 1.

Eine gesonderte Feststellung der Zulässigkeit des Vorhabens nach städtebaulichem Planungsrecht hält das Fachministerium in den zuletzt genannten Fällen, also wenn das Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt, für nicht erforderlich, zumal in diesen Fällen die Gemeinde nach § 36 BauGB nicht ihr Einvernehmen erteilen müsse. Die Gemeinde werde aber in diesen Fällen im Verfahren nach § 62 immer beteiligt, um prüfen zu können, ob sie eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB beantragen wolle. Der GBD hat demgegenüber darauf hingewiesen, dass eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB einem anderen Zweck diene und nur in Betracht komme, wenn die Absicht bestehe, den Bebauungsplan zu ändern. In allen Fällen des Absatzes 1 a, also auch, wenn das Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liege, könnten sich aber wegen des weiten Anwendungsbereichs des § 85 a Abs. 1, der insbesondere auch sämtliche Nutzungsänderungen im Bestand erfasse, sehr schwierige städtebauliche Fragen ergeben. Dies könne beispielsweise die Abgrenzung von Monteurswohnungen und Boardinghouses von Wohnnutzung und Beherbergung, Fragen der Gebietsversorgung von Läden und Gastronomie, des abstrakten und konkreten Störpotenzials von Handwerks- und sonstigen Gewerbebetrieben sowie potenziell nicht wohngebietsverträglichen Nutzungen (wie beispielsweise Wohnungsprostitution) oder die Beurteilung der Frage, welche Teile eines Mischgebietes gewerblich geprägt sind, betreffen. Solche Fragen seien bislang von Bauaufsichtsbehörden und ggf. Gerichten zu beantworten. Stattdessen solle die Beurteilung nach der empfohlenen Formulierung nunmehr allein in die Hände der Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser gelegt werden, jedenfalls solange, bis (ggf. auf Antrag von Nachbarn) ein Verfahren auf bauaufsichtliches Einschreiten nach § 79 NBauO eingeleitet werde. Der Ausschuss teilt demgegenüber die Einschätzung des Fachministeriums und hält eine gesonderte Feststellung der städtebaulichen Zulässigkeit in den vorgenannten Fällen für entbehrlich.

In jedem Fall kann das Erfordernis der Erteilung des Einvernehmens der Gemeinde nach § 36 BauGB „hinter die Klammer gezogen“ und in Absatz 7 geregelt werden (s. u.). Die hiesige Regelung kann entsprechend verkürzt und damit übersichtlicher gestaltet werden.

Zu Doppelbuchstabe cc (Nummer 3):**Zu Dreifachbuchstabe bbb (Buchstabe b):**

Es handelt sich nur um eine redaktionelle Berichtigung.

Die Zählung der Änderungsbefehle zu den **Absätzen 3 bis 8, 10 und 11** ist redaktionell zu berichtigen (im Entwurf **Buchstaben c bis j**, richtig **Buchstaben d bis k**). Hierauf wird im Folgenden nicht weiter eingegangen.

Zu Buchstabe d (Absatz 3):**Zu Doppelbuchstabe aa (Satz 1):**

Es handelt sich nur um eine sprachliche Berichtigung.

Zu Doppelbuchstabe bb (Satz 5):

Infolge der empfohlenen Streichung der Nummer 2 in Absatz 1 a (s. o.) ist die Angabe der einschlägigen Fälle entbehrlich, weil in den Fällen des Absatzes 1 a die Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes nie zu prüfen sein sollen (s. u.), sodass die Regelung für die Fälle des Absatzes 1 a keinesfalls zur Anwendung kommen kann und damit selbstverständlich ist, dass sie sich auf Fälle des Absatzes 1 beschränkt.

Zu Buchstabe e (Absatz 4):**Zu Doppelbuchstabe aa (bisheriger Satz 1; neue Sätze 1 und 2):**Zu Satz 1:

Sowohl die Fraktion der SPD und die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen als auch die Fraktion der CDU haben vorgeschlagen, abweichend vom Gesetzentwurf auch in den Fällen des Absatzes 1 a Innenarchitektinnen und Innenarchitekten als Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser zuzulassen. Dem ist der Ausschuss einvernehmlich gefolgt.

Die Empfehlung, an Satz 1 einen Halbsatz anzufügen („soweit ...“), soll einer Unklarheit begegnen, die auch schon im geltenden Recht besteht: Betrachtet man nur den Wortlaut des § 62 Abs. 4 Satz 1 könnte man meinen, die hier genannten Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser könnten sämtliche Bauvorlagen einschließlich der bautechnischen Nachweise nach § 65 „erstellen“, also etwa auch die Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes. Die Nachweise der Standsicherheit dürfen aber, wenn sie nicht zu prüfen sind, nur von den in § 65 Abs. 4 genannten Personen, insbesondere also Tragwerksplanerinnen und Tragwerksplanern, nicht aber von den in § 62 Abs. 4 Satz 1 genannten Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern erstellt werden. Auch die Nachweise des Brandschutzes dürfen nach § 65 nicht von Innenarchitektinnen und Innenarchitekten erstellt werden. Dies sollte durch den empfohlenen neuen Halbsatz ausdrücklich klargestellt werden.

Zu Doppelbuchstabe bb/1 (neuer Satz 5):

Es handelt sich nur um eine redaktionelle Berichtigung (im Entwurf ist versehentlich eine Folgeänderung aus den in den Doppelbuchstaben aa und bb vorgesehenen Änderungen unterblieben).

Zu Buchstabe f (Absatz 5):

Der Ausschuss empfiehlt hier lediglich redaktionelle Berichtigungen und Folgeänderungen.

Zu Buchstabe g (Absatz 6):**Zu Doppelbuchstabe bb (Satz 2):**

Aus systematischen Gründen wird empfohlen, den bisherigen Absatz 7, der sich inhaltlich auf den bisherigen Absatz 6 bezieht, als neuen Satz 2 in Absatz 6 zu regeln und die im Entwurf vorgesehenen

Regelungen über die Feststellung der Zulässigkeit des Vorhabens nach städtebaulichem Planungsrecht und das dafür ggf. erforderliche Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB in Absatz 7 zu bündeln.

Zu Buchstabe h (Absatz 7):

Siehe zunächst die Empfehlung und die Erläuterung zu Absatz 6.

Die empfohlene Neufassung setzt die im Entwurf vorgesehenen Regelungen über die Feststellung der Zulässigkeit des Vorhabens nach städtebaulichem Planungsrecht und das dafür ggf. erforderliche Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB in sprachlich veränderter und etwas präziserer und besser verständlicherer Form um. Auf die in Absatz 6 Satz 2 der Entwurfsfassung vorgesehene Verpflichtung der Gemeinde, sich über die Erteilung ihres Einvernehmens nach § 36 BauGB zu erklären, kann dabei verzichtet werden. Die Bauaufsichtsbehörde muss die Gemeinde ggf. ohnehin um die Erteilung des Einvernehmens ersuchen. Nach § 36 BauGB ist die Gemeinde aber nicht verpflichtet, die Erteilung oder Nichterteilung des Einvernehmens ausdrücklich zu erklären. Vielmehr kann die Erteilung des Einvernehmens auch nach § 36 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB fingiert werden, nämlich dann, wenn es nicht innerhalb von zwei Monaten verweigert wird.

Zu Buchstabe i (Absatz 8 Satz 1):

Die Regelung soll durch die empfohlene Umformulierung an die Empfehlungen zu den Absätzen 2 und 7 (s. o.) angepasst werden.

Zu Buchstabe j (Absatz 10):

Sowohl die Fraktion der SPD und die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen als auch die Fraktion der CDU haben vorgeschlagen, abweichend vom Gesetzentwurf die in Absatz 10 geregelte Möglichkeit, anstelle des Mitteilungsverfahrens nach Absatz 3 die Durchführung eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens nach § 63 verlangen zu können, nicht zu streichen, sondern beizubehalten und auch auf die Fälle des Absatzes 1 a zu erstrecken. Dem ist der Ausschuss einvernehmlich gefolgt.

Zu Buchstabe k (bisherige Absatz 11):

Die Regelung soll zum einen an die Empfehlung zu Absatz 10 angepasst und dementsprechend ebenfalls ausdrücklich auch auf die Fälle des Absatzes 1 a erstreckt werden.

Zu Nummer 12 (§ 63 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 1 Nr. 2):

Zwar soll die Eignung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren grundsätzlich nicht mehr geprüft werden. Jedoch erfolgt zumindest für die baulichen Anlagen nach § 65 Abs. 3 Satz 2 eine Prüfung im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises (vgl. § 15 Abs. 1 Nr. 5 der Niedersächsischen Bauvorlagenverordnung).

Zu Nummer 13 (§ 65):

Zu Buchstabe a (Absatz 2):

Zu Doppelbuchstabe aa (Satz 1 Halbsatz 1):

Die Formulierung des Halbsatzes 2 wäre nach der im Entwurf vorgesehenen Änderung etwas kompliziert („im Übrigen und abweichend von Halbsatz 1 in den Fällen ... sind ...“). Das mit dem Entwurf verfolgte Ziel, zu regeln, dass in den Fällen des neuen § 62 Abs. 1 a die Bauvorlagen nicht geprüft werden, soll mit der empfohlenen Formulierung inhaltlich unverändert, aber sprachlich leichter verständlich zum Ausdruck gebracht werden. Die Verweisung in Halbsatz 1, durch die geregelt wird, in welchen Fällen die bautechnischen Nachweise zu prüfen sind, soll so gefasst werden, dass sie sich nicht auf die Fälle des Absatzes 1 a erstreckt. Dann ist klar, dass die bautechnischen Nachweise nach Halbsatz 2 („im Übrigen“), also auch in den Fällen des Absatzes 1 a, nicht zu prüfen sind.

Zu Buchstabe b (Absatz 4):**Zu Doppelbuchstabe aa (bisherige Wortlaut; jetzt Satz 1):**

Die im Entwurf vorgesehene Formulierung geht sprachlich nicht auf: Absatz 2 Satz 1 Halbsatz 1 Nr. 1 regelt, in welchen Fällen die Standsicherheitsnachweise („nur“) zu prüfen sind, Absatz 2 Satz 1 Halbsatz 2 regelt, in welchen Fällen die bautechnischen Nachweise insgesamt (einschließlich der Standsicherheitsnachweise) *nicht* zu prüfen sind; die Verknüpfung beider Fälle mit „und“ passt daher nicht. Liegt ein Fall des Absatzes 2 Satz 1 Halbsatz 2 (in der Fassung nach Buchstabe a Doppelbuchst. aa des Entwurfs) vor, so sind die Standsicherheitsnachweise eben gerade nicht zu prüfen, auch nicht nach Absatz 2 Satz 1 Halbsatz 1 Nr. 1. So, wie im Entwurf formuliert, wäre die Regelung mithin sinnwidrig, mindestens aber entbehrlich.

Gleichwohl dient es der Präzisierung, in der Angabe „Absatz 2 Satz 1 Nr. 1“ nach „Satz 1“ die Angabe „Halbsatz 1“ einzufügen. Insoweit soll die Entwurfsregelung beibehalten werden.

Im Übrigen handelt es sich um eine Anpassung der Verweisung an die Änderung des § 21 des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes, die im Rahmen der Beratung des Gesetzentwurfs in der Drs. 19/3279 vorgesehen ist und ebenfalls im Juni-Plenum verabschiedet werden soll.

Zu Doppelbuchstabe bb (Satz 2):

Die empfohlene Umformulierung soll der Klarstellung und Präzisierung dienen: Zum einen werden in Satz 1 nicht nur Tragwerksplanerinnen und Tragwerksplaner im engeren Sinne, sondern auch gleichgestellte Personen genannt. Zum anderen ist der sachliche Anknüpfungspunkt der vorliegenden Regelung nicht in erster Linie, dass in Satz 1 „nicht zu prüfende Nachweise“ genannt werden, sondern, dass Satz 1 regelt, dass die nicht zu prüfenden Nachweise der Standsicherheit von bestimmten Personen erstellt werden müssen.

Zu Nummer 14 (§ 66 Abs. 1):**Zu den Buchstaben c (Satz 4; bisherige Satz 3) und d (Satz 5):**

Im neuen Satz 4 (dem bisherigen Satz 3) soll nur zur Präzisierung die Angabe „Halbsatz 1“ eingefügt werden. Denn bei der bisherigen Verweisung auf den gesamten § 83 Abs. 1 Satz 3 kommt es genau genommen zu einer wechselseitigen („paradoxen“) Verweisung: Nach § 66 Abs. 1 Satz 4 (bisher Satz 3) bleibt auch § 83 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 2 „unberührt“, während nach § 83 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 2 u. a. § 66 Abs. 1 „unberührt“ bleibt. Präziser soll daher nur auf § 83 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 1 verwiesen werden.

Die im Entwurf vorgesehene Regelung „§ 85 a bleibt unberührt“ ist hingegen unklar. Streng genommen bedürfte es keiner Regelung zum Verhältnis zwischen § 66 und § 85 a. Denn beide Regelungen stehen in keinem Konkurrenzverhältnis: § 85 a normiert gesetzliche Anforderungen für ein Bauvorhaben; zu einer Prüfung einer Abweichung nach § 66 kann es aber nur kommen, wenn bereits feststeht, dass eine gesetzliche Anforderung nicht erfüllt werden soll. Nach der Entwurfsregelung soll aber - zur Klarstellung - geregelt werden, dass in den Fällen des § 85 a, in denen in der Regel geringere als die aktuell geltenden Anforderungen zu erfüllen sind, keine Abweichungsentscheidung nach § 66 erforderlich ist. Der Ausschuss empfiehlt, eine solche Klarstellung dem Grunde nach im Regelungstext vorzunehmen, den beabsichtigten Regelungsinhalt aber deutlicher zum Ausdruck zu bringen: Wenn schon kraft Gesetzes nach § 85 a Abs. 1 (nur) abweichende Anforderungen zu erfüllen sind, bedarf es nicht der gesonderten Zulassung einer Abweichung im Einzelfall nach § 66.

Zu Nummer 15 (§ 67 Abs. 3):

Die Regelung soll nach Erklärung des Fachministeriums insbesondere für die Fälle gelten, in denen eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung nach § 13 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) die Baugenehmigung einschließt. § 13 BImSchG bewirkt allerdings - nur - eine Zuständigkeits- und Verfahrenskonzentration, ändert aber nichts daran, dass die materiellen Anforderungen des Bauordnungsrechts als öffentlich-rechtliche Vorschriften im Sinne des § 6 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG

in gleicher Weise zu prüfen und einzuhalten sind wie im bauordnungsrechtlichen Verfahren. Hierzu gehört auch, dass die betreffende Anlage standsicher im Sinne des § 12 NBauO sein muss (vgl. dazu insgesamt auch BayVGH, Beschluss vom 05.04.2019 - 22 CS 19.281 -, bei juris insbesondere Rn. 43 ff., m. w. N.). Dies muss grundsätzlich auch nachgewiesen sein, um die immissionsschutzrechtliche Genehmigung erteilen zu können. Nach Satz 1 kann im bauordnungsrechtlichen Verfahren zugelassen werden, dass der Standsicherheitsnachweis nachgereicht wird, dies dann aber mit der zwingenden Folge des Satzes 2, dass nämlich die Baugenehmigung nur aufschiebend bedingt erteilt werden darf. Nach dem Gesetzentwurf soll die Anwendbarkeit des Satzes 2 (u. a.) in immissionsschutzrechtlichen Verfahren mit Konzentrationswirkung nach § 13 BImSchG ausgeschlossen werden. Dies ist im Ansatz richtig, weil Satz 2 eine verfahrensrechtliche Regelung des Bauordnungsrechts darstellt, die in einem immissionsschutzrechtlichen Verfahren wegen der Konzentrationswirkung nach § 13 BImSchG keine Anwendung finden kann und insoweit von den Verfahrensregelungen des BImSchG verdrängt wird. Die Entwurfsregelung ist daher zwar genau genommen entbehrlich, soll jedoch zur Klarstellung beibehalten werden. Sie soll zudem „folgerichtig“ dahin gehend ergänzt werden, dass auch Satz 1 in den genannten Fällen keine Anwendung findet. Dies lässt die Möglichkeit unberührt, dass die für die Erteilung der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung zuständige Behörde in eigener Zuständigkeit und nach dem für sie geltenden Verfahrensrecht eine vergleichbare Regelung in Form von Nebenbestimmungen trifft (vgl. § 20 Abs. 2 Satz 1 der Neunten Verordnung zur Durchführung des BImSchG, wonach es grundsätzlich zulässig ist, durch Nebenbestimmungen sicherzustellen, dass die Genehmigungsvoraussetzungen erfüllt werden, wenngleich Satz 2 jener Regelung der Möglichkeit, eine Frist für die Ergänzung der Antragsunterlagen zu setzen, gewisse Grenzen setzt).

Im Übrigen wird nur eine sprachliche Änderung empfohlen.

Zu Nummer 16 (§ 69 Abs. 2):

Zu Buchstabe b (Satz 5 des Entwurfs):

Die Regelung soll nach der Entwurfsbegründung klarstellen, dass der Bauantrag unter den genannten Voraussetzungen abgelehnt werden „kann“. Nach der Formulierung des Entwurfs „ist“ der Bauantrag aber ggf. abzulehnen. Dies widerspricht der Begründung. Auf die Regelung soll aber auch insgesamt verzichtet werden. Denn sie ist einerseits entbehrlich, soweit geregelt werden soll, dass der Bauantrag abzulehnen ist, wenn die Baumaßnahme nicht dem öffentlichen Baurecht entspricht. Dies ist selbstverständlich und ergibt sich auch bereits im Umkehrschluss aus § 70 Abs. 1 Satz 1, wonach die Baugenehmigung (nur) zu erteilen ist, wenn die Baumaßnahme, soweit sie genehmigungsbedürftig und eine Prüfung erforderlich ist, dem öffentlichen Baurecht entspricht. Andererseits stünde die Regelung in einem gewissen Widerspruch zu den Sätzen 2 und 4, wonach zunächst fehlende Nachweise nachgefordert werden können, und auch zu der Möglichkeit nach § 67 Abs. 3, einen zunächst nicht vorgelegten Standsicherheitsnachweis später vorzulegen. Diese Regelungen wären sinnlos, wenn beim Fehlen von Nachweisen der Bauantrag zwingend abzulehnen wäre. Insoweit würde die Entwurfsregelung also mehr Zweifelsfragen aufwerfen als zur Klarstellung beitragen.

Zu Nummer 17 (§ 70 a):

Zu Absatz 1:

Zu Satz 1:

Die Worte „für eine Baumaßnahme“ sind entbehrlich (vgl. § 67 Abs. 1 i. V. m. § 59 Abs. 1) und sollen gestrichen werden.

Der Klammerzusatz „(Genehmigungsfiktion)“ ist - zumal angesichts der Überschrift der hiesigen Regelung und des § 42 a des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG) sowie der Legaldefinition in § 42 a Abs. 1 Satz 1 VwVfG - entbehrlich und sollte ebenfalls gestrichen werden.

Dass Satz 2 „Maßgaben“ für die Anwendung des § 42 a VwVfG enthält, ergibt sich von selbst und muss in Satz 1 nicht schon „angekündigt“ werden.

Die vorliegende Regelung enthält die Anordnung der Anwendung des § 42 a VwVfG in Verbindung mit § 1 Abs. 1 des Niedersächsischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (NVwVfG) im Sinne des § 42 a Abs. 1 Satz 1 VwVfG. Jene Regelung ist deswegen unmittelbar und nicht nur „entsprechend“ anzuwenden. Das Wort „entsprechend“ soll daher auch gestrichen werden.

Zu Satz 2 im Allgemeinen:

Die einleitenden Worte „Die Maßgaben ... lauten:“ sind, wie die „Ankündigung“ von Maßgaben in Satz 1 (s. o.), entbehrlich und sollen gestrichen werden.

Im Übrigen wird empfohlen, die in Satz 2 des Entwurfs unter den Nummern 1 und 2 vorgesehenen Regelungsteile dem Grunde nach in jeweils einem gesonderten Satz (Sätze 2 und 2/3) zu treffen, um die Bezüge zu den korrespondierenden Regelungen des § 42 a VwVfG zu verdeutlichen.

Zu den Sätzen 2 und 2/1:

Im verbleibenden Teil des Satzes 2, der dann nur noch den Beginn der dreimonatigen Entscheidungsfrist nach § 42 a Abs. 2 Satz 1 VwVfG regelt, sind die im Entwurf in Nummer 1 Buchst. a und b vorgesehenen Regelungen - ebenso wie die im Entwurf in Satz 5, 2. Fall vorgesehene Regelung (s. u.) - entbehrlich, zumal sie auch inhaltlich übermäßig kompliziert erscheinen. Denn es ist bereits unmittelbar in § 42 a Abs. 2 Satz 2 VwVfG geregelt, dass die Entscheidungsfrist erst mit Eingang der *vollständigen* Unterlagen beginnt. Unvollständige Bauanträge setzen die Entscheidungsfrist nach § 42 a Abs. 2 Satz 1 VwVfG mithin nicht in Gang; dies ist vielmehr erst der Fall, wenn die Unterlagen - ggf. aufgrund einer Nachforderung nach § 69 Abs. 2 Satz 2, 1. Fall oder Satz 4 - vervollständigt wurden. Außerdem tritt die Genehmigungsfiktion nach § 42 a Abs. 1 Satz 1 VwVfG nur ein, wenn der Antrag „hinreichend bestimmt“ ist. Daraus ergibt sich, dass Bauanträge, die im Sinne von § 69 Abs. 2 Satz 2, 2. Fall „sonstige erhebliche Mängel aufweisen“, von vornherein keine taugliche Grundlage für den Eintritt der Genehmigungsfiktion sind. Denn nach der Rechtsprechung des Nds. OVG (u. a. Beschluss vom 17.10.2023 - 1 LA 55/23 -, bei juris Rn. 8, m. w. N.) ist der Begriff „sonstige erhebliche Mängel“ dahin gehend zu verstehen, dass es sich um Mängel der eingereichten Unterlagen handeln muss, aufgrund derer „im Ergebnis eine materielle Prüfung des Vorhabens durch die Bauaufsichtsbehörde ... schon nicht hinreichend möglich ist“ (nicht aber solche, die „nur“ wegen fehlender Genehmigungsfähigkeit des - formell vollständig und ohne erhebliche Mängel beschriebenen - Vorhabens zu einer Versagung der Baugenehmigung führen müssten). Solche Bauanträge setzen also die Entscheidungsfrist (zunächst) ebenfalls nicht in Gang, sondern erst, wenn die „erheblichen Mängel“ aufgrund einer Aufforderung nach § 69 Abs. 2 Satz 2, 2. Fall beseitigt worden sind. Die Frage, ob die Unterlagen vollständig und ohne „erhebliche Mängel“ waren (und deswegen die Frist nach § 42 a Abs. 2 Satz 2 VwVfG tatsächlich begonnen hat) oder die Behörde dies zu Unrecht verneint und noch Unterlagen nachgefordert oder zur Beseitigung „erheblicher Mängel“ aufgefordert hat, kann im Streitfall gerichtlich geklärt werden.

Regelungsbedürftig ist in diesem Zusammenhang hingegen der im Entwurf in Satz 4 angesprochene Fall, dass ein Antrag nach § 67 Abs. 3 Satz 1 gestellt wird, den Nachweis der Standsicherheit erst nach Erteilung der Baugenehmigung einreichen zu dürfen. In einem solchen Fall sind die Bauvorlagen nicht vollständig im Sinne des § 42 a Abs. 2 Satz 2 VwVfG, sodass die Entscheidungsfrist ohne gesonderte Regelung nicht zu laufen beginnen würde. Es ist aber beabsichtigt, dass dann die Genehmigungsfiktion trotzdem zunächst eintreten können soll, allerdings unter den in § 67 Abs. 3 Satz 2 geregelten Bedingungen. Außerdem soll für die Prüfung des Nachweises der Standsicherheit in jedem Fall die dreimonatige Entscheidungsfrist nach § 42 a Abs. 2 Satz 1 VwVfG gelten (vgl. Satz 4 des Entwurfs), und zwar - entsprechend - auch für den Fall, dass der Nachweis der Standsicherheit nachgereicht werden darf. Die zu den Sätzen 2 und 2/1 empfohlenen Regelungen sollen diese Regelungsabsicht zum Ausdruck bringen. Satz 4 kann dann gestrichen werden (s. u.).

Zu Satz 2/2:

Aus systematischen Gründen bietet es sich an, die Regelung, die im Entwurf als Absatz 3 vorgesehen ist, an dieser Stelle einzufügen, weil es jeweils um den Beginn der Frist nach § 42 a Abs. 2 Satz 2 VwVfG geht.

Geregelt werden soll eine „Vollständigkeitsfiktion“, die vier Wochen nach Eingang des Antrages eintritt, falls die Behörde im Rahmen der Vorprüfung nach § 69 Abs. 2 Satz 1 keine Nachfrist nach § 69

Abs. 2 Satz 2 gesetzt hat. Dabei ist die Formulierung „abweichend von § 69 Abs. 2“ allerdings etwas missverständlich, weil man die hiesige Regelung dann auch so verstehen könnte, als enthalte § 69 Abs. 2 sonst eine (andere) „Vollständigkeitsfiktion“. Dies ist aber gerade nicht der Fall: Hat die Behörde keine Nachfrist nach § 69 Abs. 2 Satz 2 gesetzt, entfällt zwar die etwaige Rücknahmefiktion nach § 69 Abs. 2 Satz 3. Der Antrag gilt nach § 69 Abs. 2 aber gleichwohl nie als vollständig. Vielmehr bleibt im Fall einer von der Behörde erst später festgestellten Unvollständigkeit des Antrages stets noch die Möglichkeit einer weiteren Nachforderung nach § 69 Abs. 2 Satz 4. Richtiger Anknüpfungspunkt für die Verweisung wäre auch hier § 42 a Abs. 2 Satz 2 VwVfG, weil die Entscheidungsfrist beginnen soll, auch wenn die Unterlagen noch nicht vollständig gewesen sein sollten.

Unberührt bleibt hingegen das Erfordernis der hinreichenden Bestimmtheit des Antrages nach § 42 a Abs. 1 Satz 1 VwVfG. Sind die Unterlagen also so unvollständig, dass dem Antrag nicht hinreichend bestimmt entnommen werden kann, was ggf. als genehmigt gelten soll, so träte die Fiktionswirkung mithin mangels Vorliegens der Voraussetzungen nach § 42 a Abs. 1 Satz 1 VwVfG nicht ein.

Zu Satz 2/3:

Aus Satz 2 Nr. 2 des Entwurfs soll nur der dort unter Buchstabe a genannte Regelungsteil übernommen werden. Dass der Bescheinigung nach § 42 a Abs. 3 VwVfG eine Rechtsbehelfsbelehrung beizufügen ist, wie es nach dem Entwurf in Satz 2 Nr. 2 Buchst. b geregelt werden soll, ergibt sich unmittelbar aus § 37 Abs. 6 Satz 2 VwVfG in Verbindung mit § 1 Abs. 1 NVwVfG und muss hier nicht noch einmal gesondert geregelt werden.

Zu Satz 3:

Die Regelung enthält (neben der in Artikel 2 Nr. 2 und Artikel 4 Satz 2 Nr. 2 des Entwurfs vorgesehenen Streichung des § 70 a) eine Befristung der Anwendbarkeit der gesamten Regelung. Sie sollte daher aus systematischen Gründen nicht hier innerhalb des Absatzes 1, sondern bezogen auf die gesamte Regelung am Ende des Paragraphen in einem gesonderten neuen Absatz 4 getroffen werden (s. u.).

Zu Satz 4:

Siehe die Empfehlung und die Erläuterung zu den Sätzen 2 und 2/1. Die Regelung kann dann hier entfallen.

Zu Satz 5:

Der 1. Fall (wesentliche Änderung des Bauantrages durch die Prüfung) ist mindestens schwer verständlich, weil der Bauantrag sich nicht „durch die Prüfung“ ändern, sondern nur (während der Prüfung) allein durch die antragstellende Person geändert werden kann. Der Fall einer wesentlichen Änderung des Antrages vor Ablauf der Entscheidungsfrist ist aber auch nicht regelungsbedürftig, weil sich die Genehmigungsfiktion nach § 42 a Abs. 1 Satz 1 VwVfG immer nur auf einen von der antragstellenden Person in hinreichend bestimmter Form gestellten Antrag beziehen kann. Wird der Antrag vor Fristablauf zurückgenommen, tritt selbstverständlich keine Genehmigungsfiktion ein. Gleiches gilt, wenn der Antrag so wesentlich geändert wird, dass *de facto* von einer Rücknahme des alten und der Stellung eines neuen Antrages auszugehen ist (*Stelkens*, in: *Stelkens/Bonk/ Sachs, VwVfG*, Kommentar, 10. Aufl. 2023, § 42 a Rn. 38, m. w. N.).

Wegen des 2. Falls (Nachforderung von Unterlagen nach § 69 Abs. 2 Satz 4) siehe wiederum die Empfehlung und die Erläuterung zu den Sätzen 2 und 2/1. Die hiesige Regelung ist ebenso wie Satz 2 Nr. 1 Buchst. a und b der Entwurfsfassung neben § 42 a Abs. 2 Satz 2 VwVfG entbehrlich, weil die Frist danach ohnehin erst mit Vorliegen der vollständigen Unterlagen beginnt.

Satz 5 soll danach insgesamt gestrichen werden.

Zu Satz 6:

Zu Halbsatz 1:

Die Entwurfsregelung ist sprachlich etwas unglücklich („Die Genehmigungsfiktion ... gilt ... als Baugenehmigung“), hinsichtlich der Bedeutung des Wortes „insoweit“ unklar und neben § 42 a Abs. 1 Satz 1 VwVfG entbehrlich. Dass die beantragte Baugenehmigung unter den geregelten Bedingungen

als erteilt gilt, ihre Erteilung also fingiert wird, ergibt sich offensichtlich aus dem Sinne der Regelungen über eine „Genehmigungsfiktion“.

Zu Halbsatz 2:

Die Regelung soll nach Erklärung des Fachministeriums auf die §§ 70 ff. verweisen und dort insbesondere auch auf § 70 Abs. 5, wonach die Baugenehmigung ggf. auch den Nachbarn zuzustellen ist.

Die empfohlenen Änderungen sind nur sprachlicher Art bzw. dienen der Präzisierung der Verweisung.

Zu Absatz 2:

Der Begriff „antragstellende Person“ wird in der NBauO sonst nicht verwendet. In § 3 a Abs. 1 Satz 1 wird lediglich der Begriff „erklärende Person“ genannt. Letztlich ist hier gemeint, dass die Regelungen über die elektronische Übermittlung des Antrages auf Erteilung einer Baugenehmigung entsprechend auch für den Verzicht auf die Genehmigungsfiktion gelten sollen. Durch die empfohlene Formulierung wird dem Rechnung getragen.

Zu Absatz 3:

Siehe die Empfehlung und die Erläuterung zu Absatz 1 Satz 2/2. Aus systematischen Gründen (wegen des Sachzusammenhangs mit § 42 a Abs. 2 Satz 2 VwVfG) sollte die Regelung besser dort verortet werden.

Zu Absatz 4:

Siehe die Empfehlung und die Erläuterung zu Absatz 1 Satz 3 der Entwurfsfassung. Um Unklarheiten und Missverständnisse zu vermeiden, sollte sich die Regelung nicht auf Unterlagen nach bestimmten Vorschriften beziehen, sondern - anknüpfend an den Wortlaut des § 69 Abs. 2 Satz 2 - darauf abstellen, dass die erforderlichen Unterlagen bis zum Stichtag vollständig und ohne erhebliche Mängel bei der Bauaufsichtsbehörde vorliegen müssen, sodass eine Nachforderung nach § 69 Abs. 2 Satz 2 oder 4 nicht mehr in Betracht kommt.

Zu Nummer 18 (§ 73 a Abs. 5):

Die Fraktion der CDU hatte vorgeschlagen, nach dem Wort „gelten“ die Worte „unter Berücksichtigung der Anforderungen nach § 49 Abs. 1“ einzufügen. Damit sollte einem Anliegen der Landesbeauftragten für Menschen mit Behinderungen entsprochen werden, die bei ihrer Anhörung die Befürchtung geäußert hatte, dass durch die vorbehaltlose Anerkennung der Typengenehmigungen anderer Länder der - im Vergleich zu anderen Ländern in der Regel höhere - Standard der Barrierefreiheit, wie er in § 49 geregelt ist, unterlaufen werde. Seitens der die Landesregierung tragenden Fraktionen wurde dem entgegengehalten, dass es voraussichtlich nur in einer eher geringen Zahl von Fällen überhaupt zu einer Anerkennung von Typengenehmigungen anderer Länder kommen werde, sodass sich das Problem praktisch vermutlich nicht in größerem Ausmaß stellen werde. Den Änderungsvorschlag der Fraktion der CDU lehnten die Ausschussmitglieder der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen daher gegen die Stimmen der Ausschussmitglieder der Fraktionen der CDU und der AfD ab. Um den Befürchtungen der Landesbeauftragten für Menschen mit Behinderungen gleichwohl Rechnung zu tragen, haben die Fraktion der SPD und die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen aber vorgeschlagen, in einem neuen Artikel des Gesetzentwurfs eine Pflicht der Landesregierung zur Evaluation der vorliegenden Regelung zu regeln (siehe Artikel 3/1). Diesem Vorschlag hat sich der Ausschuss einvernehmlich angeschlossen.

Zu Nummer 20 (§§ 85 a und 85 b):**Zu § 85 a:**Zu Absatz 1:

Der GBD hatte zunächst erhebliche rechtliche Bedenken gegen die im Gesetzentwurf vorgesehene Formulierung des Absatzes 1 Satz 1 geltend gemacht. Diese betrafen insbesondere die rechtsstaatlichen Gebote der Normenklarheit und -bestimmtheit, die Vollzugsfähigkeit der Regelung wie auch die Frage, ob mit der vorgesehenen Regelung das Ziel, „Umbauen im Bestand“ zu vereinfachen und zu beschleunigen, erreicht werden könne. Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände hat im Rahmen der Anhörung aus Sicht der unteren Bauaufsichtsbehörden ebenfalls erhebliche Kritik an der im Gesetzentwurf vorgesehenen Regelung vorgetragen, die sich in weiten Teilen mit den Bedenken des GBD deckt. Das Fachministerium und der GBD haben sich aber letztlich auf Bitte des Ausschusses auf einen im Wesentlichen einvernehmlichen Formulierungsvorschlag verständigt, dem sich der Ausschuss einhellig anschließt.

Die Sätze 1 bis 3 der vom Ausschuss empfohlenen Formulierung beinhalten die Regelung von Mindestanforderungen, die die betreffenden Bauteile in jedem Fall erfüllen müssen. Die Bezugnahme auf § 3 Abs. 1 ist dabei systemgerecht, weil diese Anforderungen auch bei Abweichungen nach § 66 stets einzuhalten sind und die Bauaufsichtsbehörde selbst bei Gebäuden, die nach § 85 Abs. 1 (passiven) Bestandsschutz genießen, nach § 85 Abs. 2 eine Anpassung verlangen kann, damit das Gebäude zumindest diese Anforderungen erfüllt. Die Anforderungen an die Standsicherheit und den Brandschutz, die dem Grunde nach in den §§ 12 und 14 geregelt sind, sind nur Konkretisierungen der in § 3 Abs. 1 geregelten Grundanforderungen. Dies wird in Satz 1 Halbsatz 2 der empfohlenen Formulierung durch das Wort „insbesondere“ verdeutlicht (vgl. auch § 61 Abs. 3 Satz 4).

Mit der empfohlenen Formulierung wird auch das Verhältnis zu § 85 Abs. 2 geklärt. Denn wenn auch bei einer Baumaßnahme nach § 85 a Abs. 1 die Anforderungen nach § 3 Abs. 1 zu erfüllen sind, kann der Fall, dass ein Bestandsgebäude, das unter § 85 fällt, zur Erfüllung dieser Anforderungen angepasst werden muss, nicht mehr eintreten. Das (Mindest-)Anforderungsniveau wäre insofern nach beiden Vorschriften kongruent. Allerdings könnte sich die Frage stellen, inwieweit § 85 Abs. 2 auch gelten soll, wenn ein Gebäude, das in den Anwendungsbereich des § 85 fällt, nach Maßgabe des § 85 a umgebaut wurde, ohne dadurch aus dem Anwendungsbereich des § 85 herauszufallen, und die Bauaufsichtsbehörde später aufgrund neuerer Erkenntnisse feststellt, dass die Anforderungen des § 3 Abs. 1 doch nicht (mehr) eingehalten werden. In einem solchen Fall soll die Bauaufsichtsbehörde weiterhin in der Lage sein, eine Anpassung nach § 85 Abs. 2 zu verlangen. § 85 Abs. 2 bleibt in diesen Fällen also unberührt. Eine ausdrückliche Klarstellung im Gesetz erscheint dem Ausschuss insoweit nicht erforderlich.

In Satz 3 soll zudem infolge der empfohlenen Formulierung des Satzes 1 Halbsatz 1 geregelt werden, dass auch die zur Konkretisierung des § 3 Abs. 1 ergangenen Vorschriften nicht einzuhalten sind. Damit würden insbesondere die Technischen Baubestimmungen nach § 83 erfasst, die nach dem dortigen Absatz 1 Satz 1 gerade zur Konkretisierung der Anforderungen nach § 3 dienen.

Die zu den Sätzen 1 bis 3 empfohlenen Formulierungen führen allerdings dazu, dass die Anforderungen an Bauteile, die „im Bestand“ erfüllt werden mussten, überhaupt nicht mehr zu erfüllen wären, ihre Nichterfüllung also keinen Verstoß gegen das öffentliche Baurecht darstellen würde, sodass die Bauaufsichtsbehörde insoweit auch nicht nach § 79 einschreiten könnte. Dies ist in den Fällen, in denen die Anforderungen an „den Bestand“ niedriger waren als diejenigen, die sich aus § 3 Abs. 1 und den §§ 12 und 14 ergeben, unproblematisch. Soweit die Anforderungen an „den Bestand“ höher waren als die in Satz 1 geregelten Mindestanforderungen, sollen aber aus Sicht des Ausschusses - entsprechend einem wesentlichen Grundanliegen des Gesetzentwurfs - auch diese höheren Anforderungen zu erfüllen sein. Dem trägt der empfohlene Satz 4 Rechnung. Diese Regelung erfordert es allerdings, stets die Anforderungen, die „im Bestand“ zu erfüllen waren, zu ermitteln, festzustellen, ob diese höher waren, als diejenigen nach den Sätzen 1 bis 3, und ob diese Anforderungen im Bestand tatsächlich erfüllt wurden. Dies kann insbesondere bei älteren Gebäuden mit einem größeren administrativen und zeitlichen Aufwand verbunden sein. Dieser Umstand dürfte das Ziel, den „Umbau im Bestand“ zu vereinfachen und zu beschleunigen, konterkarieren. Darauf haben sowohl der GBD als auch die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände nachdrücklich hingewiesen.

Das Fachministerium sieht diese Gefahr nicht. Der Ausschuss schließt sich insoweit der Einschätzung des Fachministeriums an. Die vom Ausschuss empfohlene Fassung des Satzes 4 vermeidet mit der Formulierung „für die vorgesehene Nutzung“ aber zumindest das mit der Entwurfsfassung des Satzes 1 verbundene Problem, dass unklar wäre, was gelten soll, wenn „der Bestand“ für die beabsichtigte neue Nutzung keinen „Referenzmaßstab“ hergibt: In einem solchen Fall würden eben keine und damit auch keine „höheren“ Anforderungen gelten, sodass wiederum nur die Mindestanforderungen nach den Sätzen 1 bis 3 (und Absatz 4) erfüllt werden müssten. Auch stellt die vom Ausschuss empfohlene Fassung des Satzes 4 - anders als Satz 1 des Gesetzentwurfs - mit der Formulierung „die von der Baumaßnahme betroffenen Bauteile“ klar, an welchen „Bestand“ angeknüpft werden soll, nämlich nur auf den der vorhandenen Bauteile, die von der Baumaßnahme betroffen sind, die also in der Regel eine „Schnittstelle“ mit den bei der Baumaßnahme verwendeten neuen Bauteilen haben. Würden diese höheren Anforderungen an „den Bestand“ aber nicht eingehalten, so würde die Baumaßnahme insoweit gegen das öffentliche Baurecht verstoßen, sodass die Bauaufsichtsbehörde dagegen nach § 79 einschreiten könnte und unter Umständen, etwa auf Antrag eines Nachbarn bei Verstoß gegen nachbarschützende Anforderungen, auch müsste.

Zu Absatz 2:

Zu Nummer 1:

Die Formulierung des Entwurfs könnte dahin gehend missverstanden werden, dass Absatz 1 nicht für bauliche Änderungen oder Nutzungsänderungen von bereits bestehenden Anbauten gelten soll (wenn man annähme, dass bereits durchgeführte Anbauten „Anbauten“ blieben und nicht Bestandteil des vorhandenen Gebäudes würden). Durch die empfohlene Änderung soll klargestellt werden, dass hier nur ausgeschlossen werden soll, dass Absatz 1 auch für bauliche Änderungen eines bestehenden Gebäudes durch einen dabei neu zu errichtenden Anbau gelten soll.

Zu Nummer 2:

Siehe die obige Erläuterung zu Nummer 11 Buchst. b (§ 62 Abs. 1 a Satz 1). Einer ausdrücklichen Klarstellung dahin gehend, dass Absatz 1 mit der Folge der Anwendbarkeit des § 62 Abs. 1 a und 3 auf die Baumaßnahme insgesamt gilt, wenn zwar einzelne Bauteile unter Absatz 2 Nr. 2, andere jedoch unter Absatz 1 fallen, bedarf es aus den o. g. Gründen nicht.

Zu den Nummern 3 und 4:

Hochhäuser sind nach § 2 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 Sonderbauten, sodass die Regelungen in den Nummern 3 und 4 sich zumindest teilweise überschneiden. Bei Gebäuden, die schon vor der Änderung Sonderbauten waren und es nach der Änderung auch bleiben, ist der Inhalt beider Regelungen sogar vollständig deckungsgleich bzw. geht der Regelungsgehalt der Nummer 3 vollständig in der Nummer 4 auf. Nicht erfasst würde lediglich der Fall, dass ein Gebäude vor der Änderung ein sonstiger Sonderbau (kein Hochhaus) war, es aber nach Durchführung der Änderung nicht mehr ist. In einem solchen Fall würde Absatz 1 für den Umbau auch gelten. Das ist, weil es letztlich auf das „Ergebnis“ des Umbaus ankommen muss, insoweit auch nachvollziehbar. Nicht nachvollziehbar wäre demgegenüber aber, warum für Gebäude „nur“ deshalb, weil sie bereits vor der Änderung Hochhäuser sind, Absatz 1 nie gelten soll, und zwar selbst in dem - sicher eher theoretischen - Fall, dass sie nach der Änderung kein Hochhaus mehr sein sollten. Letztlich lassen sich beide Regelungen wie empfohlen in Nummer 4 zusammenfassen. Gebäude, die bereits vor der Änderung Hochhäuser sind und es auch nach der Änderung bleiben, werden von der empfohlenen Regelung in gleicher Weise erfasst, wie Gebäude, die vor der Änderung andere Sonderbauten waren und es nach der Änderung auch bleiben. Die Worte „Hochhäuser oder sonstige“ sind zwar rechtlich entbehrlich, sollen aber nach dem einhelligen Votum des Ausschusses zur Klarstellung aufgenommen werden, um hervorzuheben, dass die Regelung insbesondere auch nicht für Hochhäuser gelten soll.

Zu Nummer 5:

Nach dem Entwurf soll Absatz 1 nur für Bauteile gelten. Die hiesige Entwurfsregelung soll sich aber auf ganze Gebäude (einschließlich der dabei verwendeten Bauteile) beziehen. Absatz 1 würde mithin nach der Entwurfsregelung auch dann nicht gelten, wenn das Gebäude zwar „erkennbar“ rechtswidrig errichtet wurde, sich die Rechtswidrigkeit aber nicht auf die Bauteile, sondern nur z. B. auf den

Grenzabstand oder das städtebauliche Planungsrecht bezog, die Anforderungen an die Bauteile aber eingehalten wurden. Das ist nicht recht nachvollziehbar.

Unklar ist im Übrigen, was mit dem Wort „erkennbar“ gemeint sein soll. Das Gegenteil wäre ein „unerkennbar rechtswidrig“ errichtetes Gebäude. Was das sein soll, erschließt sich nicht recht. Außerdem ist unklar, ob die formelle und/oder die materielle Illegalität gemeint ist und was z. B. gelten soll, wenn das Gebäude genehmigt, aber zu keinem Zeitpunkt materiell baurechtmäßig war.

Ebenfalls unklar ist, wie sich die Merkmale „erkennbar rechtswidrig errichtet“ und „zu keinem Zeitpunkt den jeweils geltenden Anforderungen entsprachen“ zueinander verhalten sollen. Das Merkmal „erkennbar rechtswidrig errichtet“ scheint sich auf eine offensichtliche, weil schwerwiegende Baurechtswidrigkeit zu beziehen, wobei unklar ist, ob hierfür eine nur formelle Baurechtswidrigkeit ausreichen würde, während sich das Merkmal „zu keinem Zeitpunkt den jeweils geltenden Anforderungen entsprachen“ eher auf eine objektive materielle Baurechtswidrigkeit des betreffenden Gebäudes zu beziehen scheint. Das erste Merkmal dürfte mithin auf eine grobe Baurechtswidrigkeit abstellen, das zweite darauf, ob tatsächlich *alle* („die“) Anforderungen, die an das Gebäude jeweils zu stellen waren, stets eingehalten wurden. Wäre nur eine Anforderung zu keinem Zeitpunkt eingehalten worden, wäre also das zweite Merkmal erfüllt, möglicherweise aber das erste nicht, etwa, weil es sich um einen „versteckten Mangel“ handelt, der nicht „erkennbar“ ist, würde die Regelung nicht zur Anwendung kommen. Denn da beide Merkmale nach der Entwurfsregelung kumulativ vorliegen müssen („und“), wäre in einem solchen Fall Absatz 1 anwendbar. Umgekehrt ist kaum vorstellbar, wie das erste Merkmal erfüllt sein könnte, das zweite aber nicht; wenn ein Gebäude „erkennbar rechtswidrig errichtet“ wurde, werden immer Anforderungen nicht eingehalten worden sein, es sei denn, es wäre der Fall gemeint, dass das Gebäude nur „erkennbar“ formell baurechtswidrig (weil nicht genehmigt) errichtet wurde, aber materiell stets baurechtmäßig war, weil zu jedem Zeitpunkt alle Anforderungen eingehalten wurden.

Der Ausschuss empfiehlt deswegen, die Regelung ersatzlos zu streichen.

Zu Nummer 6:

Der Regelungsgehalt der Worte „nicht geeignet“ ist unklar. Nach Erklärung des Fachministeriums ist gemeint, dass ausgeschlossen werden soll, dass Absatz 1 zur Anwendung kommt, wenn die vorgesehene Nutzung - ungeachtet der abgesenkten Anforderungen an die betroffenen Bauteile - aus anderen Gründen rechtswidrig wäre, etwa, weil die Nutzung als Wohnung beabsichtigt ist, die Anforderungen an Wohnungen nach den §§ 43 ff. aber nicht eingehalten werden oder Wohnungen in dem betreffenden Gebiet nach städtebaulichem Planungsrecht unzulässig sind. Dieser Fall muss aber nicht geregelt werden, weil die Baumaßnahme dann eben aus diesen anderen Gründen baurechtswidrig ist und die Bauaufsichtsbehörde aufgrund der Mitteilung nach § 62 Abs. 3 Kenntnis von ihr erlangt und gegen sie nach § 79 einschreiten könnte. Der Ausschuss empfiehlt deswegen, auch diese Regelung ersatzlos zu streichen.

Zu Nummer 7:

Diese gegenüber dem Gesetzentwurf neue Regelung beruht auf einem Änderungsvorschlag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen. Zur Begründung heißt es dort:

„Mit der neu vorgeschlagenen Nummer 7 in § 85 a Abs. 2 soll im Zusammenhang mit dem Erhalt der Wahlmöglichkeit in § 62 Abs. 10 sichergestellt werden, dass die Wahlmöglichkeit nicht für Baumaßnahmen mit Erleichterungen nach dem neuen § 85 a Abs. 1 bestehen, da in diesen Fällen die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser die Verantwortung für die Einhaltung des öffentlichen Baurechts bei der genehmigungsfreien Baumaßnahme übernehmen soll. Jedoch soll für Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen, die dem aktuellen Standard entsprechen oder für die Abweichungen nach § 66 durch die Bauaufsichtsbehörde, wie bisher, zugelassen werden, ebenfalls die Wahlmöglichkeit für ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren eröffnet werden.“

Für diesen Änderungsvorschlag haben sich die Ausschussmitglieder der Fraktion der SPD, der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und der Fraktion der AfD ausgesprochen. Die Ausschussmitglieder der Fraktion der CDU haben sich dagegen ausgesprochen. Aus ihrer Sicht sollte es auch bei Wahl eines

vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 62 Abs. 10 möglich sein, von den Erleichterungen des Absatzes 1 zu profitieren.

Zu Absatz 3:

Zu Satz 1:

Die Worte „im Einzelnen“ sind hier wie in Absatz 1 entbehrlich und eher verwirrend, weil sich die Frage stellen könnte, ob die betreffenden Vorschriften zwar nicht „im Einzelnen“ einzuhalten sind, „im Allgemeinen“ aber vielleicht schon. Diese Worte sollen daher gestrichen werden.

Im Übrigen beziehen sich die grundlegenden Anforderungen an die Standsicherheit und den Brandschutz nach den §§ 12 und 14 stets auf das Gebäude insgesamt und nicht nur auf einzelne Bauteile. Dem trägt die empfohlene Formulierung Rechnung.

Auch hier sollen zudem - wie in Absatz 1 Satz 3 (s. o.) - die zur Konkretisierung des § 3 Abs. 1 ergangenen Vorschriften einbezogen werden. Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser müsste danach also etwa auch darlegen, inwieweit Technische Baubestimmungen nach § 83, die der Konkretisierung des § 3 Abs. 1 dienen, nicht eingehalten werden.

Zu Satz 2:

Die Entwurfsregelung (nach der Ausschussempfehlung Satz 1) sieht nur vor, darzulegen, inwieweit einzelne Vorschriften nicht eingehalten werden. Dass die Anforderungen an die Standsicherheit und den Brandschutz eingehalten werden, ist hingegen gemäß § 65 Abs. 1 in den bautechnischen Nachweisen nachzuweisen, die nach wie vor zu erstellen (wenn auch nicht zu prüfen) sein sollen. Indes wären nach § 65 Abs. 1 auch die Einhaltung der Anforderungen an den Schall-, den Wärme- und den Erschütterungsschutz durch bautechnische Nachweise nachzuweisen, obwohl bei Baumaßnahmen nach Absatz 1 die Anforderungen nach § 15 weder dem Grunde nach noch hinsichtlich der zu ihrer Konkretisierung ergangenen Vorschriften eine (besondere) Rolle spielen. § 65 Abs. 1 soll deswegen zum einen nur eingeschränkt für anwendbar erklärt werden, nämlich nur bezogen auf die Anforderungen an die Standsicherheit und den Brandschutz. Zum anderen soll klargestellt werden, dass sich diese Anforderungen bei Baumaßnahmen nach Absatz 1 eben nur aus diesem ergeben und insoweit eben nicht aus der sonst geltenden aktuellen Rechtslage.

Zu Absatz 4:

Zu Satz 1:

Durch die empfohlene Ersetzung der Worte „bleiben unberührt“ durch die Worte „müssen erfüllt sein“ soll klargestellt werden, dass es sich bei den hier genannten Anforderungen um solche handelt, die, ebenso wie diejenigen nach Absatz 1, zu erfüllen sind, es sich also um zusätzliche Anforderungen handelt.

Die Worte „aufgrund anderer Rechtsvorschriften“ sind zwar entbehrlich und schließen sogar die Anwendbarkeit der in oder aufgrund der Niedersächsischen Bauordnung erlassenen Rechtsvorschriften über Anforderungen zum Klima- und Wärmeschutz (z. B. § 3 Abs. 2 Satz 3 und § 15 Abs. 1) aus. Sie sind jedoch auch unschädlich, weil in den „anderen“ Rechtsvorschriften in aller Regel höhere Anforderungen geregelt werden. Sie sollen nach einhelligem Votum des Ausschusses beibehalten werden.

Zu Satz 2:

Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände hatte darum gebeten, klarzustellen, ob auch die Anforderungen nach anderen Regelungen des öffentlichen Baurechts, wie etwa denjenigen nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) oder dem Niedersächsischen Wohnraumschutzgesetz, einzuhalten sind. Die empfohlene Formulierung trägt dem Rechnung.

Im Übrigen erscheint die Regelung dem Ausschuss auch zur Klarstellung neben Satz 1 sinnvoll, um nicht den missverständlichen Eindruck zu erwecken, andere als die in Satz 1 genannten Anforderungen des öffentlichen Baurechts müssten nicht eingehalten werden.

Außerdem sind nicht nur die materiellen Anforderungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes einzuhalten. Der Wegfall des Erfordernisses einer Baugenehmigung führt vielmehr auch dazu,

dass eine Änderung eines denkmalgeschützten Gebäudes stattdessen nunmehr gemäß § 10 Abs. 3 NDSchG einer denkmalenschutzrechtlichen Genehmigung bedarf.

Zu Absatz 5:

Die Regelung ist insgesamt rein deklaratorisch und wiederholt ausschließlich einzelne (aber nicht alle) Regelungen, die ohnehin gelten und bereits vorhanden sind. Das ist nach Auffassung des GBD überflüssig und birgt nach seiner Einschätzung die Gefahr, dass Zweifel darüber aufkommen könnten, inwieweit andere Vorschriften, die hier nicht wiederholt werden, aber ebenfalls gelten, anzuwenden sein sollen. Der GBD hat sich daher nachdrücklich dafür ausgesprochen, den gesamten Absatz ersatzlos zu streichen und die Regelung dadurch erheblich zu verkürzen. Das Fachministerium möchte demgegenüber zur Klarstellung und aus Gründen der Anwenderfreundlichkeit an dem Absatz festhalten. Diesem Wunsch schließt sich der Ausschuss einhellig an.

Zu Satz 1:

Wegen der Empfehlung, die Worte „mit Erleichterungen“ einzufügen, siehe nochmals die obige Erläuterung zu Nummer 11 Buchst. b (§ 62 Abs. 1 a Satz 1). Zudem sollte innerhalb des Gesetzes einheitlich formuliert werden.

Dass ein „Mitteilungsverfahren“ durchzuführen ist, ergibt sich aus Absatz 3 des § 62, nicht dessen Absatz 1 a.

Wie sich aus Absatz 6 ergibt, ist nicht in jedem Fall des hiesigen Absatzes 1 ein Mitteilungsverfahren durchzuführen, nämlich dann nicht, wenn sich das Verfahren nach § 60 Abs. 1 oder 2, § 61 oder § 74 richtet. In einem solchen Fall bedarf die Baumaßnahme nach einer anderen Vorschrift als § 62 keiner Baugenehmigung, sodass nach § 62 Abs. 11 Satz 1 auch § 62 Abs. 3 nicht anzuwenden ist. Dies soll hier klargestellt werden.

Zu Satz 2:

Die Regelung soll an den Wortlaut des § 62 Abs. 4 Satz 1 in der vom Ausschuss empfohlenen Fassung (s. o. Nummer 11 Buchst. e Doppelbuchst. aa) angepasst werden. Hier wie dort sollen nach den insoweit übereinstimmenden Änderungsvorschlägen der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen sowie der Fraktion der CDU, denen sich der Ausschuss einhellig anschließt, abweichend vom Gesetzentwurf auch die Innenarchitektinnen und Innenarchitekten als Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser zugelassen werden.

Zu Satz 3:

Das Wort „erforderliche“ ist hier nicht verständlich. Gemeint sind die in § 65 Abs. 4 Satz 1 genannten Nachweise der Standsicherheit, die *nicht zu prüfen* sind. Das Wort „erforderliche“ soll aber ersatzlos entfallen, weil die bautechnischen Nachweise in den Fällen des hiesigen Absatzes 1 nach § 65 Abs. 2 Satz 1 ohnehin nie zu prüfen sein sollen (s. o. zu Nummer 13 Buchst. a Doppelbuchst. aa und hier im Folgenden nach Satz 5), sodass hier auch nicht noch einmal geregelt werden muss, dass es um die „nicht zu prüfenden“ Nachweise geht.

Zur Vereinheitlichung des gesetzlichen Sprachgebrauchs soll hier wie in § 65 von den „Nachweisen der Standsicherheit“ (und nicht von „Nachweisen für die Standsicherheit“) gesprochen werden.

Im Übrigen soll die Regelung an den Wortlaut des § 65 Abs. 4 Sätze 1 und 2 angepasst werden. Dabei soll auch § 65 Abs. 4 Satz 2 wiederholt werden, um Zweifelsfragen darüber zu vermeiden, ob möglicherweise nur § 65 Abs. 4 Satz 1, nicht aber dessen Satz 2 gelten soll.

Zu Satz 4:

Die Regelung ist neben Satz 2, der § 62 Abs. 4 Satz 1 wiederholt, entbehrlich und soll daher entfallen. Dass Innenarchitektinnen und Innenarchitekten die Nachweise des Brandschutzes nicht erstellen dürfen, ergibt sich aus § 65, auf den in § 62 Abs. 4 Satz 1 und dementsprechend auch hier in Satz 2 in der jeweils empfohlenen Fassung ausdrücklich verwiesen wird.

Zu Satz 5:

Nach § 65 Abs. 2 Satz 1 sind die bautechnischen Nachweise in den Fällen des hiesigen Absatzes 1 a nicht zu prüfen. Die hiesige Regelung stellt also keine Abweichung von § 65 Abs. 2 dar, sondern wiederholt lediglich dessen Regelungsgehalt. Dem soll die empfohlene Formulierung Rechnung tragen.

Zu Absatz 6:

Auch dieser Absatz sollte nach Auffassung des GBD gestrichen werden, weil er entbehrlich ist. Absatz 1 regelt nur Anforderungen an Bauteile, und diese Anforderungen gelten unabhängig davon, wie die Baumaßnahme verfahrensrechtlich zu behandeln ist. Das Fachministerium möchte aber auch an dieser Regelung festhalten, und der Ausschuss folgt auch hier dem Wunsch des Fachministeriums.

Es soll aber auch auf Absatz 2 verwiesen werden, um klarzustellen, dass Absatz 1 auch in den hier genannten Fällen nicht gilt, soweit dies nach Absatz 2 ausgeschlossen ist.

Ferner soll durch die Verweisung auf Absatz 4 klargestellt werden, dass auch die nach jener Regelung zu erfüllenden Anforderungen in den hier genannten Fällen ebenfalls zu erfüllen sind.

Zu Nummer 21 (Anhang zu § 60 Abs. 1):**Zu Buchstabe b (Nummer 1):****Zu Doppelbuchstabe bb (Nummer 1.9):**

Die Regelung soll an die Regelungen über die Kindertagespflege in § 43 Abs. 3 Satz 1 des Achten Buchs des Sozialgesetzbuchs und § 18 Abs. 5 des Niedersächsischen Gesetzes über Kindertagesstätten und Kindertagespflege angepasst werden.

Zu Artikel 2 (Weitere Änderung der Niedersächsischen Bauordnung):**Zu den Nummern 1 (§ 62 Abs. 4 Satz 1) und 3 (§ 85 a Abs. 5):**

Die empfohlenen Formulierungen berücksichtigen die vom Ausschuss einvernehmlich auf Grundlage der insoweit übereinstimmenden Änderungsvorschläge der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen sowie der Fraktion der CDU empfohlenen Änderungen des § 62 Abs. 4 Satz 1 und des § 85 a Abs. 5 NBauO. Hier wie dort sollen die Innenarchitektinnen und Innenarchitekten einbezogen werden (s. o.). Eine Anpassung des § 85 a Abs. 5 Satz 4 NBauO ist entbehrlich, weil dieser Satz nach der Ausschussempfehlung entfallen soll.

Zu Artikel 2/1 (Änderung des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Architektengesetzes und des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes vom 10. November 2021):

Artikel 2 Nr. 1 berücksichtigt die in Artikel 3 Nr. 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Architektengesetzes und des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739) vorgesehene Streichung der bisherigen Nummer 2 in § 53 Abs. 3 Satz 2 NBauO und tritt der Sache nach an die Stelle des Artikels 3 Nr. 2 des vorgenannten Gesetzes. Jene Regelung, die inhaltlich auch nicht mehr zu der in Artikel 1 Nr. 11 Buchst. e (in der oben redaktionell berichtigten Fassung) des vorliegenden Gesetzentwurfs vorgesehenen Änderung des § 62 Abs. 4 Satz 1 NBauO passt, soll aber vorsorglich ausdrücklich aufgehoben werden, um etwaige Zweifelsfragen hinsichtlich der richtigen Fassung des am 01.12.2024 in Kraft tretenden Änderungsbefehls zu vermeiden.

Zu Artikel 3/1 (Evaluation der Niedersächsischen Bauordnung):

Die Regelung beruht auf dem Änderungsvorschlag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen. Zur Begründung heißt es dort:

„Aufgrund der mit § 73 a Abs. 5 neu eingeführten uneingeschränkten Anerkennung von Typengenehmigungen anderer Länder wird einer Evaluation hinsichtlich seiner Wirksamkeit für erforderlich angesehen. Dabei sollten insbesondere die Auswirkungen auf Barrierefreiheit von baulichen Anlagen betrachtet werden.

Aufgrund des mit § 85 a verbundenen Paradigmenwechsels wird einer Evaluation hinsichtlich seiner Wirksamkeit für erforderlich angesehen. Dabei sollten insbesondere die Vor- und Nachteile der Regelung für die Anwenderinnen und Anwender auf der Seite der Bauherrinnen und Bauherren sowie die Folgen für die unteren Bauaufsichtsbehörden betrachtet werden.“

Der Änderungsvorschlag wird vom Ausschuss einhellig getragen. Die in der Beschlussempfehlung wiedergegebene Fassung ist allerdings auf Wunsch des Ausschusses gegenüber der in dem von den Fraktionen eingebrachten Fassung vom GBD redaktionell überarbeitet worden.

Seitens der die Landesregierung tragenden Fraktionen wurde im mitberatenden Ausschuss für Rechts- und Verfassungsfragen angekündigt, dass zur zweiten Beratung des Gesetzentwurfs im Plenum noch ein Änderungsantrag eingebracht werden solle, durch den auch die in Artikel 1 Nr. 7 des vorliegenden Gesetzentwurfs vorgesehene Änderung der Regelung zu den notwendigen Einstellplätzen in die hiesige Evaluationsklausel einbezogen werden solle.

Zu Artikel 4 (Inkrafttreten):

Das Gesetz soll abweichend vom Entwurf grundsätzlich am 01.07.2024 und damit etwa zwei Wochen nach seiner Verkündung in Kraft treten. Damit soll einem Wunsch der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände entgegengekommen werden, die um eine Übergangsfrist zur Umstellung ihrer digitalen Verwaltungsverfahren gebeten hatten.

(Verteilt am 17.06.2024)