

Entwurf

G e s e t z zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes^{*)}

Artikel 1

Änderung der Niedersächsischen Bauordnung

Die Niedersächsische Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384), wird wie folgt geändert:

1. § 2 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Satz 2 erhält folgende Fassung:

„²Bauliche Anlagen sind auch

1. Aufschüttungen, Abgrabungen und künstliche Hohlräume unterhalb der Erdoberfläche,
2. Lagerplätze, Abstell- und Ausstellungsplätze,
3. Spiel- und Sportplätze,
4. Camping- und Wochenendplätze,
5. Freizeit- und Vergnügungsparks,
6. Stellplätze,
7. Gerüste,
8. Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen,
9. Fahrradabstellanlagen (§ 48)
10. Werbeanlagen (§ 50),
11. Warenautomaten, die von einer allgemein zugänglichen Verkehrs- oder Grünfläche aus sichtbar sind,
12. ortsfeste Feuerstätten und
13. Anlagen, die auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich sind oder dazu bestimmt sind, vorwiegend ortsfest benutzt zu werden.“

b) Absatz 5 Satz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Nummer 7 Buchst. b erhält folgende Fassung:

„b) im Freien mit mindestens einer Fläche für Aufführungen mit mindestens einer Tribüne oder mit einer Freisportanlage mit mindestens einer Tribüne, wenn die Tribünen keine fliegenden Bauten sind und insgesamt mehr als 1 000 Besucherinnen und Besucher fassen,“.

bb) In Nummer 8 werden nach dem Wort „Gäste“ die Worte „in Gebäuden oder mehr als 1 000 Plätzen für Gäste im Freien“ eingefügt.

c) Es wird der folgende Absatz 18 angefügt:

„(18) Bauvorlagen sind die Unterlagen, die für die Beurteilung einer Baumaßnahme, einer baulichen Anlage oder einer sonstigen Anlage nach dem öffentlichen Baurecht erforderlich sind.“

2. Im Ersten Teil wird nach § 3 der folgende § 3 a eingefügt:

^{*)} Artikel 1 Nr. 21 Buchst. c dieses Gesetz dient auch der Umsetzung der Richtlinie (EU) 2018/2001 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen (ABl. EU Nr. L 328 S. 82; 2020 Nr. L 311 S. 11).

„§ 3 a

Elektronische Kommunikation

(1) ¹Der Bauaufsichtsbehörde sind

1. Anzeigen eines beabsichtigten Abbruchs oder einer beabsichtigten Beseitigung einer baulichen Anlage (§ 60 Abs. 3 Satz 1),
2. Mitteilungen über eine sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahme (§ 62 Abs. 3 Satz 1),
3. Anträge auf Zulassung einer Abweichung (§ 66 Abs. 2 Satz 1),
4. Anträge auf Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung (§ 66 Abs. 6),
5. Anträge auf Erteilung einer Baugenehmigung (§ 67 Abs. 1),
6. Anträge auf Erteilung einer Teilbaugenehmigung (§ 70 Abs. 3 Satz 1),
7. Anträge auf Verlängerung der Geltungsdauer einer Baugenehmigung, einer Teilbaugenehmigung oder eines Bauvorbescheids (§ 71 Sätze 3 und 4, auch in Verbindung mit § 73 Abs. 2 Satz 2),
8. Bauvoranfragen (§ 73 Abs. 1) und
9. Anträge auf Erteilung einer Typengenehmigung (§ 73 a Abs. 1)

und die beizufügenden Bauvorlagen elektronisch zu übermitteln, soweit in diesem Gesetz oder in einer Verordnung aufgrund dieses Gesetzes nicht etwas anderes bestimmt ist. ²Die Übermittlung hat unter Verwendung eines Nutzerkontos nach § 2 Abs. 5 Satz 1 des Onlinezugangsgesetzes vom 14. August 2017 (BGBl. I S. 3122, 3138), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. März 2021 (BGBl. I S. 591), zu erfolgen. ³Das Nutzerkonto muss mindestens das Sicherheitsniveau ‚substanziell‘ im Sinne des Artikels 8 Abs. 2 Buchst. b der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 des Europäischen Parlamentes und Rates vom 23. Juli 2014 über elektronische Identifizierung und Vertrauensdienste für elektronische Transaktionen im Binnenmarkt und zur Aufhebung der Richtlinie 1999/93/EG (ABl. EU Nr. L 257 S. 73; 2015 Nr. L 23 S. 19; 2016 Nr. L 155 S. 44) haben. ⁴Jede nach Satz 1 übermittelte Bauvorlage muss von der für ihren Inhalt verantwortlichen Person oder Stelle mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen sein, soweit in diesem Gesetz oder in einer Verordnung aufgrund dieses Gesetzes nicht etwas anderes bestimmt ist. ⁵Die qualifizierte elektronische Signatur ist nicht erforderlich, wenn

1. die Bauvorlage ein qualifiziertes elektronisches Siegel einer Behörde oder Stelle trägt oder
2. die für den Inhalt der Bauvorlage verantwortliche Person die Unterlagen nach Satz 1 über ein Nutzerkonto nach Satz 2 übermittelt.

(2) ¹Die Bauaufsichtsbehörde lässt im Einzelfall zu, dass Anträge, Anzeigen und Mitteilungen nach Absatz 1 Satz 1 und die beizufügenden Bauvorlagen als Schriftstück übersendet werden, wenn eine elektronische Übermittlung nicht zumutbar ist. ²Der Antrag, die Anzeige oder die Mitteilung muss von der Person, die den Antrag stellt, die Mitteilung oder die Anzeige macht, und jede Bauvorlage von der Person, die für deren Inhalt verantwortlich ist, unter Angabe des Tages unterschrieben sein.

(3) Übermittelt die Bauaufsichtsbehörde Verwaltungsakte und Bestätigungen elektronisch, so sind sie mit einer qualifizierten elektronischen Signatur oder einem qualifizierten elektronischen Siegel zu versehen.“

3. In § 4 Abs. 2 Satz 2 wird das Wort „auch“ durch das Wort „nicht“ ersetzt.
4. § 5 wird wie folgt geändert:
 - a) Dem Absatz 2 wird der folgende Satz 4 angefügt:

„⁴Der Abstand beträgt für Windenergieanlagen im Außenbereich oder in Sondergebieten für Windenergie 0,25 H, mindestens jedoch 3 m.“
 - b) In Absatz 3 Nr. 2 werden die Worte „Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkonen, sonstigen Vorbauten und anderen vortretenden Gebäudeteilen“ durch die Worte „vor die Außenwand tretende Gebäudeteile, wie Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Terrassenüberdachungen und Balkonen, sowie Dachgauben“ ersetzt.
 - c) Absatz 8 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 5 wird die Angabe „Satz 2“ durch die Angabe „Satz 4“ ersetzt.
 - bb) In Satz 6 werden die Angabe „Sätze 2 und 3“ durch die Angabe „Sätze 4 und 5“ und die Angabe „Satz 2 Nr. 1“ durch die Angabe „Satz 4 Nr. 1“ ersetzt.
 - d) Es wird der folgende Absatz 10 angefügt:

„(10) Bei rechtmäßig bestehenden Gebäuden, die die Abstände nach den Absätzen 1 bis 8 nicht einhalten, bleiben Unterschreitungen dieser Abstände unbeachtlich bei

1. Änderungen innerhalb dieses Gebäudes,
2. der Änderung der Nutzung von Räumen und Gebäuden,
3. der Errichtung und der Änderung von Vor- und Anbauten, die für sich genommen den Grenzabstand einhalten,
4. der nachträglichen Errichtung von Dach- und Staffelgeschossen, wenn der Abstand des bestehenden Gebäudes, auf dem diese errichtet werden, nicht weiter unterschritten wird, und
5. dem Ersatz von Dachräumen, Dach- oder Staffelgeschossen innerhalb der bisherigen Abmessungen.“

5. In § 7 Abs. 2 Nr. 3 wird die Angabe „Satz 2“ durch die Angabe „Satz 4“ ersetzt.

6. Dem § 12 Abs. 1 wird der folgende Satz 3 angefügt:

„³Die Sätze 1 und 2 gelten während der Baumaßnahme entsprechend.“

7. § 26 Abs. 3 Satz 2 erhält folgende Fassung:

„²Bauteile, die feuerbeständig oder hochfeuerhemmend sein müssen, dürfen abweichend von Satz 1 auch aus brennbaren Baustoffen bestehen, wenn die geforderte Feuerwiderstandsfähigkeit nachgewiesen ist und die Bauteile so hergestellt und eingebaut sind, dass Feuer und Rauch nicht über Grenzen von Brand- oder Rauchabschnitten, insbesondere Geschosstrennungen, hinweg übertragen werden können.“

8. Nach § 32 wird der folgende § 32 a eingefügt:

„§ 32 a

Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern

(1) ¹Bei der Errichtung von

1. Gebäuden, die überwiegend gewerblich genutzt werden und mindestens eine Dachfläche von 75 m² aufweisen, und
2. Wohngebäuden

ist die Tragkonstruktion des Gebäudes so zu bemessen, dass auf allen Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie errichtet werden können. ²Mindestens 50 Prozent der Dachflächen sind bei der Errichtung des Gebäudes mit Photovoltaikanlagen auszustatten. ³Satz 2 gilt nicht für Wohngebäude. ⁴Die Sätze 1 und 2 gelten für Baumaßnahmen, für die Bauanträge nach § 67 oder Anträge auf bauaufsichtliche Zustimmungen nach § 74 Abs. 2 und Mitteilungen nach § 62 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2022 gestellt oder gemacht werden.

(2) Die Pflichten nach Absatz 1 Sätze 1 und 2 entfallen,

1. wenn ihre Erfüllung
 - a) anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht,
 - b) im Einzelfall technisch unmöglich ist,
 - c) im Einzelfall wirtschaftlich nicht vertretbar ist

oder

2. soweit auf der Dachfläche solarthermische Anlagen errichtet sind.“

9. § 38 Abs. 2 Satz 2 erhält folgende Fassung:

„²Satz 1 gilt nicht für Gebäude, die am 31. Dezember 1992 errichtet oder genehmigt waren, wenn zu Wohnzwecken

1. die Nutzung oberster Geschosse geändert wird oder
2. nachträglich nicht mehr als zwei weitere Geschosse errichtet werden.“

10. In § 47 Abs. 4 Satz 2 wird das Wort „auch“ durch das Wort „nicht“ ersetzt.

11. In § 52 Abs. 2 Sätze 5 und 6 werden jeweils nach dem Wort „schriftlich“ die Worte „oder elektronisch“ eingefügt.

12. § 53 Abs. 3 Satz 1 erhält folgende Fassung:
„¹Bauvorlagen für eine nicht verfahrensfreie Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung einer baulichen Anlage müssen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser erstellt sein, die oder der bauvorlageberechtigt ist.“
13. In § 57 Abs. 4 werden die Sätze 2 bis 4 durch den folgenden neuen Satz 2 ersetzt:
„²Den Bauaufsichtsbehörden sollen Bedienstete angehören mit der Befähigung für die Laufbahn der Laufbahngruppe 2 der Fachrichtung Technische Dienste, die die Voraussetzungen für den Zugang für das zweite Einstiegsamt erfüllen oder eine von der obersten Dienstbehörde bestimmte laubahnrechtliche Qualifizierung erfolgreich durchlaufen haben und die erforderlichen Kenntnisse der Bautechnik, der Baugestaltung und des öffentlichen Baurechts haben.“
14. § 60 wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
- aa) Es wird die folgende neue Nummer 4 eingefügt:
- „4. die vorübergehende Nutzung eines Raumes, der nicht als Versammlungsraum genehmigt ist, zu einem Versammlungsraum für die Durchführung einer Veranstaltung, wenn die Nutzungsdauer nicht mehr als drei Tage im Jahr beträgt und wenn
- a) der Versammlungsraum nicht mehr als 200 Besucherinnen und Besucher fasst oder
- b) durch die Änderung der Nutzung mehrere Versammlungsräume insgesamt nicht mehr als 200 Besucherinnen und Besucher fassen, die einen gemeinsamen Rettungsweg haben,“.
- bb) Die bisherigen Nummern 4 und 5 werden Nummern 5 und 6.
- b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:
- aa) In Satz 1 werden das Wort „baulicher“ durch das Wort „baulichen“ und die Worte „schriftlich mit Unterschrift der Bauherrin oder des Bauherrn“ durch die Worte „von der Bauherrin oder dem Bauherrn“ ersetzt.
- bb) In Satz 3 werden nach dem Wort „fordert“ die Worte „sie oder“ eingefügt.
15. § 61 wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 2 werden die Worte „die Bauverwaltung eines Landkreises oder einer Gemeinde“ durch die Worte „ein Landkreis oder eine Gemeinde, die über eine Bauverwaltung verfügt,“
- b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:
- aa) In Satz 1 Nr. 2 werden die Worte „die Bauverwaltung eines Landkreises oder einer Gemeinde“ durch die Worte „ein Landkreis oder eine Gemeinde, die über eine Bauverwaltung verfügt,“ ersetzt.
- bb) Satz 2 erhält folgende Fassung:
„²Eine Notsituation im Sinne des Satzes 1 Nr. 1 liegt vor, solange
1. nach § 5 Abs. 1 Satz 1 des Infektionsschutzgesetzes eine epidemische Lage von nationaler Tragweite festgestellt ist,
2. nach § 3 a Abs. 1 Satz 1 des Niedersächsischen Gesetzes über den öffentlichen Gesundheitsdienst eine epidemische Lage von landesweiter Tragweite festgestellt ist,
3. ein Katastrophenfall im Sinne des § 1 Abs. 2 des Niedersächsischen Katastrophenschutzgesetzes für den Ort der beabsichtigten Nutzung festgestellt ist oder
4. ein vergleichbarer Notstand vorliegt, bei dem Leben, Gesundheit, die lebenswichtige Versorgung der Bevölkerung, die Umwelt oder erhebliche Sachwerte in einem solchen Maße gefährdet oder beeinträchtigt sind, dass zu seiner Bekämpfung die sofortige Nutzung der betreffenden baulichen Anlage für die in Satz 1 Nr. 1 genannten Zwecke erforderlich ist.“
16. § 62 wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

- aa) Der bisherige Satz 1 wird durch die folgenden neuen Sätze 1 bis 3 ersetzt:
„¹Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat mit einer Vollmacht der Bauherrin oder des Bauherrn eine beabsichtigte Baumaßnahme nach Absatz 1 der Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen und die Bauherrin oder den Bauherrn darüber in Kenntnis zu setzen. ²Der Mitteilung sind die Bauvorlagen, ausgenommen die bautechnischen Nachweise, beizufügen. ³Nimmt der Landkreis die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde wahr, so hat er die Mitteilung und die beigefügten Bauvorlagen unverzüglich an die Gemeinde weiterzuleiten.“
- bb) Die bisherigen Sätze 2 und 3 werden Sätze 4 und 5.
- cc) Im neuen Satz 4 werden die Worte „hat die Bauherrin oder der Bauherr hierauf in ihrer oder seiner“ durch die Worte „ist hierauf in der“ ersetzt.
- b) In Absatz 4 Satz 1 wird das Wort „unterschrieben“ durch das Wort „erstellt“ ersetzt.
- c) In Absatz 5 Satz 1 werden nach der Verweisung „Absatz 3“ die Worte „bei ihr“ eingefügt.
- d) Absatz 6 erhält folgende Fassung:
„(6) Die Gemeinde hat, wenn sie nicht selbst die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde wahrnimmt, eine Ausfertigung ihrer Bestätigung nach Absatz 2 Nr. 3 oder, wenn sie die vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs beantragt, ihren Antrag unverzüglich der Bauaufsichtsbehörde zu übermitteln.“
17. § 65 wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
- aa) In Satz 2 werden nach dem Wort „Baugrundes“ die Worte „oder während der Baumaßnahme“ eingefügt.
- bb) In Satz 3 werden nach dem Wort „Bauaufsichtsbehörde“ die Worte „auf Antrag“ eingefügt.
- b) Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 erhält folgende Fassung:
„2. sonstige Wohngebäude mit unterirdischen Garagen, wenn die Nutzfläche der Garage 100 m² übersteigt.“
- c) In Absatz 7 Satz 1 wird das Wort „schriftlichen“ gestrichen.
- d) Absatz 8 wird wie folgt geändert:
- aa) In Satz 3 wird das Wort „schriftlichen“ gestrichen.
- bb) Satz 4 erhält folgende Fassung:
„⁴§ 71 Satz 4 gilt entsprechend.“
18. § 66 wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
- aa) Satz 1 erhält folgende Fassung:
„¹Die Zulassung einer Abweichung bedarf eines begründeten Antrags durch die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser mit einer Vollmacht der Bauherrin oder des Bauherrn.“
- bb) Es wird der folgende Satz 3 angefügt:
„³Bei Entwürfen einfacher Art bedarf es für die Antragstellung nach Satz 1 keiner Entwurfsverfasserin und keines Entwurfsverfassers.“
- b) In Absatz 3 Satz 4 werden die Worte „gilt § 71“ durch die Worte „gelten § 70 Abs. 1 Sätze 3 bis 5 und § 71“ ersetzt.
19. § 67 erhält folgende Fassung:

„§ 67

Bauantrag

(1) Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat mit einer Vollmacht der Bauherrin oder des Bauherrn den Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung (Bauantrag) mit den beizufügenden Bauvorlagen der Bauaufsichtsbehörde zu übermitteln und die Bauherrin oder den Bauherrn darüber in Kenntnis zu setzen.

(2) Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass die bauliche Anlage auf dem Grundstück dargestellt wird, soweit sich in besonderen Fällen anders nicht ausreichend beurteilen lässt, wie sie sich in die Umgebung einfügt.

(3) ¹Die Bauaufsichtsbehörde kann auf Antrag im Einzelfall zulassen, dass der zu prüfende Nachweis der Standsicherheit nach Erteilung der Baugenehmigung eingereicht wird. ²Die Baugenehmigung ist unter der aufschiebenden Bedingung zu erteilen, dass der Nachweis der Standsicherheit innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Baugenehmigung eingereicht wird.“

20. § 68 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 erhält folgende Fassung:

- „1. Baumaßnahmen innerhalb eines Achtungsabstands nach Satz 2 um einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5 a BImSchG, durch die erstmalig oder zusätzlich
- a) dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten von insgesamt mehr als 5 000 m² Grundfläche geschaffen werden oder
 - b) die Möglichkeit der gleichzeitigen Nutzung einer öffentlich zugänglichen baulichen Anlage durch mehr als 100 Besucherinnen und Besucher geschaffen wird,
- und“.

21. § 69 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Nimmt der Landkreis die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde wahr, so hat er den Bauantrag innerhalb einer Woche der Gemeinde zuzuleiten.“

b) In Absatz 3 Satz 2 wird das Wort „schriftlich“ gestrichen.

c) Es wird der folgende Absatz 6 angefügt:

„(6) ¹Betrifft die Baumaßnahme den Bau, das Repowering und den Betrieb von Anlagen zur Produktion von Energie aus erneuerbaren Quellen nach Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie (EU) 2018/2001 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen (ABl. EU Nr. L 328 S. 82; 2020 Nr. L 311 S. 11), so wird auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn das Baugenehmigungsverfahren über eine einheitliche Stelle nach den Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes abgewickelt. ²Nach Eingang der vollständigen Antragsunterlagen stellt die einheitliche Stelle der Antragstellerin oder dem Antragsteller innerhalb von einem Monat eine Übersicht darüber, welche sonstigen Genehmigungs- oder Zulassungserfordernisse für die Baumaßnahme bestehen, und einen Zeitplan für die mit der Baumaßnahme verbundenen Verfahren zur Verfügung und stellt diese Informationen auch elektronisch zur Verfügung. ³Die Verfahren für eine Baumaßnahme nach Satz 1 dürfen nach Eingang des Bauantrags und der beizufügenden Bauvorlagen

1. für eine Baumaßnahme zu einer Anlage mit einer Stromerzeugungskapazität unter 150 kW oder für eine Baumaßnahme zum Repowering nicht länger als ein Jahr und
2. im Übrigen nicht länger als zwei Jahre

dauern. ⁴Die Frist nach Satz 3 kann in durch außergewöhnliche Umstände hinreichend begründeten Fällen um bis zu einem Jahr verlängert werden; weitere Fristverlängerungen aufgrund von gerichtlichen Verfahren und anderen Rechtsbehelfsverfahren bleiben hiervon unberührt und können die Dauer des Verfahrens verlängern.“

22. § 70 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird der bisherige Satz 3 durch die folgenden neuen Sätze 3 bis 5 ersetzt:

„³Übermittelt die Bauaufsichtsbehörde die Baugenehmigung elektronisch, so muss die qualifizierte elektronische Signatur dauerhaft überprüfbar sein. ⁴Übermittelt die Bauaufsichtsbehörde die Baugenehmigung als Schriftstück, so muss die Baugenehmigung dauerhaft lesbar sein. ⁵Die Baugenehmigung kann nicht mündlich erlassen werden.“

b) In Absatz 3 Satz 1 werden das Wort „schriftlichen“ und das Wort „schriftlich“ gestrichen.

23. In § 71 Satz 3 wird das Wort „schriftlichen“ gestrichen.

24. Dem § 73 Abs. 1 werden die folgenden Sätze 3 und 4 angefügt:

„³Für eine Bauvoranfrage ist abweichend von § 52 Abs. 2 Satz 1 keine Bestellung von verantwortlichen Personen im Sinne der §§ 53 bis 55 und abweichend von § 3 a Abs. 1 Satz 4 für die übermittelten Bauvorlagen

keine qualifizierte elektronische Signatur erforderlich. ⁴Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einzelfall fordern, dass es zur Erstellung der Bauvorlagen für die Bauvoranfrage einer Entwurfsverfasserin oder eines Entwurfsverfassers nach § 53 bedarf und die oder der die Bauvoranfrage nach § 3 a Abs. 1 Sätze 1 und 2 zu übermitteln hat.“

25. Dem § 73 a wird der folgende Absatz 4 angefügt:

„(4) ¹Bei Typengenehmigungen bedürfen die nach § 65 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 3 Satz 1 zu prüfenden Nachweise der Standsicherheit sowie die Nachweise der Feuerwiderstandsfähigkeit einer Typenprüfung nach § 65 Abs. 7 bis 9. ²Sofern für eine Bauart ein Anwendbarkeitsnachweis nach § 16 a Abs. 2 Satz 1 erforderlich ist, bedarf es einer allgemeinen Bauartgenehmigung nach § 16 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 oder eines allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses nach § 16 a Abs. 3; sofern ein Verwendbarkeitsnachweis für ein Bauprodukt nach § 17 erforderlich ist, bedarf es einer allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung nach § 18 oder eines allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses nach § 19. ³Die Befristung der Genehmigungen und Prüfzeugnisse nach Absatz 2 Satz 3 darf die Gültigkeit der Unterlagen nach Absatz 4 Sätze 1 und 2 nicht übersteigen.“

26. § 74 wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 1 wird der folgende Satz 3 angefügt:

„³Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für die vorübergehende Nutzung eines Raumes, der nicht als Versammlungsraum genehmigt ist, zu einem Versammlungsraum für die Durchführung einer Veranstaltung.“

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden nach dem Wort „Zustimmung“ die Worte „mit den beizufügenden Bauvorlagen“ eingefügt.

bb) In Satz 2 wird die Angabe „§ 67 Abs. 1 Satz 2, § 68, § 69“ durch die Angabe „Die §§ 68, 69“ ersetzt.

27. § 75 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) Der bisherige Satz 1 wird durch die folgenden neuen Sätze 1 und 2 ersetzt:

„¹Die Ausführungsgenehmigung wird auf schriftlichen, aber nicht elektronischen Antrag erteilt; dem Antrag sind die Bauvorlagen beizufügen. ²Sie wird auf längstens fünf Jahre befristet.“

bb) Der bisherige Satz 2 wird Satz 3 und wie folgt geändert:

Nach dem Wort „schriftlichen“ werden ein Komma und die Worte „aber nicht elektronischen,“ eingefügt.

cc) Die bisherigen Sätze 3 und 4 werden Sätze 4 und 5.

b) In Absatz 8 wird die Angabe „§ 67 Abs. 1 Satz 2,“ gestrichen.

28. In § 76 Abs. 3 werden die Worte „Vermessungs- und Katasterbehörde, einer anderen zu Vermessungen für die Einrichtung und Fortführung der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters befugten behördlichen Vermessungsstelle, einer Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin oder eines Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs“ durch die Worte „Vermessungsstelle nach § 6 Abs. 1, 2 oder 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG)“ ersetzt.

29. In § 77 Abs. 3 Satz 1 werden nach dem Wort „schriftlich“ die Worte „oder elektronisch“ eingefügt.

30. In § 81 Abs. 2 Halbsatz 2 werden die Worte „des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen“ durch die Angabe „NVerMG“ ersetzt.

31. § 82 Abs. 2 wird wie folgt geändert:

a) Die Nummern 8 und 9 erhalten folgende Fassung:

„8. Umfang, Inhalt, Form und Einzelheiten zur Übermittlung des Bauantrags und anderer Anträge sowie der Anzeigen, Mitteilungen, Bauvorlagen, Nachweise, Bescheinigungen und Bestätigungen regeln und dabei auch vorsehen, dass die Bauaufsichtsbehörden die Größe von nach § 3 a Abs. 1 elektronisch übermittelten Dateien aus technischen Gründen beschränken können,

9. das Verfahren zur Erteilung von Genehmigungen, Zustimmungen, Bestätigungen, Ausnahmen und Befreiungen sowie zur Zulassung von Abweichungen im Einzelnen regeln,“.

- b) Es werden die folgenden neuen Nummern 10 und 11 eingefügt:
- „10. bestimmen, dass von ihr öffentlich bekannt gemachte Mindestangaben und Muster für Formulare für Bauanträge und andere Anträge sowie für Anzeigen, Mitteilungen, Nachweise, Bescheinigungen und Bestätigungen zu beachten sind,
 - 11. Pflichten zur Aufbewahrung und Vorlage von Bauanträgen und anderen Anträgen sowie von Anzeigen, Mitteilungen, Bauvorlagen, Nachweisen, Bescheinigungen, Bestätigungen und Verwaltungsakten regeln.“
- c) Die bisherigen Nummern 10 und 11 werden Nummern 12 und 13.
32. Dem § 86 werden die folgenden Absätze 7 und 8 angefügt:
- „(7) ¹Die in § 3 a Abs. 1 Satz 1 genannten Anträge, Anzeigen, Mitteilungen und die beizufügenden Bauvorlagen können vor dem 1. Januar 2024 abweichend von § 3 a Abs. 1 auch als Schriftstück übersendet werden. ²Die Vorgaben für Schriftstücke nach diesem Gesetz und den Verordnungen aufgrund dieses Gesetzes sind einzuhalten.
- (8) ¹Die Bauaufsichtsbehörde kann den Beginn der elektronischen Kommunikation für einzelne oder alle Verfahren nach § 3 a Abs. 1 Satz 1 auf spätestens den 1. Januar 2024 festlegen, wenn bei ihr die technischen Voraussetzungen noch nicht vorliegen. ²Der festgelegte Zeitpunkt ist öffentlich bekannt zu machen. ³Bis zu diesem Zeitpunkt sind die Anträge, Anzeigen, Mitteilungen und beizufügenden Bauvorlagen abweichend von § 3 a Abs. 1 als Schriftstück zu übersenden; Absatz 7 Satz 2 gilt entsprechend.“
33. Der Anhang (zu § 60 Abs. 1) wird wie folgt geändert:
- a) Am Ende der Nummer 2.4 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt.
 - b) Es wird die folgende Nummer 2.5 eingefügt:
 - „2.5 Windenergieanlagen in Gewerbe- und Industriegebieten, wenn die Baugebiete durch Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB festgesetzt sind,
 - a) auf Gebäuden bis 2 m Gesamthöhe der Windenergieanlage gemessen ab dem Schnittpunkt der Anlage mit der Dachhaut und
 - b) im Übrigen bis zu 10 m Gesamthöhe gemessen ab der Geländeoberkanteund einem Rotordurchmesser bis zu 3 m, außer an oder in der Nähe von Kultur- und Naturdenkmälern.“
 - c) Am Ende der Nummer 9.12 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt.
 - d) Es wird die folgende Nummer 9.13 eingefügt:
 - „9.13 Bienenstöcke, -beuten und -freistände.“
 - e) Nummer 10.6 erhält folgende Fassung:
 - „10.6 Orientierungs- und Bildtafeln über Radrouten, Wanderwege und Lehrpfade, Schilder über durch Rechtsvorschrift geschützte Teile von Natur und Landschaft sowie Wegweiser zu Stätten, die dem Totengedenken dienen.“
 - f) Es wird die folgende neue Nummer 10.7 eingefügt:
 - „10.7 Schilder über Notfalltreffpunkte.“
 - g) Die bisherige Nummer 10.7 wird Nummer 10.8 und erhält folgende Fassung:
 - „10.8 Warenautomaten und Paketstationen, wenn der Brutto-Rauminhalt dieser jeweils nicht mehr als 10 m³ beträgt, außer im Außenbereich“.
 - h) Die bisherige Nummer 10.8 wird Nummer 10.9.
 - i) Am Ende der Nummer 14.10 werden ein Komma und die Worte „einschließlich der aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlichen Fahrbahnverbreiterungen im Verlauf von Kurven, Ausweichstellen, Wendestellen und Kreuzungen sowie bei Überfahrten von Durchlässen einschließlich der damit verbundenen Böschungsabsicherung, soweit die Baumaßnahmen zur sicheren Befahrung mit land-, forst- und holzwirtschaftlichen Fahrzeugen erforderlich sind“ eingefügt.

Artikel 2

Neubekanntmachung der Niedersächsischen Bauordnung

Das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz wird ermächtigt, die Niedersächsische Bauordnung in der ab dem 1. Januar 2022 geltenden Fassung mit neuem Datum bekannt zu machen und dabei Unstimmigkeiten des Wortlauts zu beseitigen.

Artikel 3

Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes

§ 24 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135), erhält folgende Fassung:

„(1) Der Antrag auf eine Genehmigung nach diesem Gesetz ist, soweit für eine Maßnahme nicht eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung erforderlich ist, mit den zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen der Denkmalschutzbehörde schriftlich oder elektronisch zu übermitteln.“

Artikel 4

Inkrafttreten

¹Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2022 in Kraft. ²Abweichend von Satz 1 tritt Artikel 1 Nr. 21 Buchst. c, Nrn. 25 und Nr. 31 am Tag nach der Verkündung dieses Gesetzes in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Anlass und Ziele des Gesetzes

In dem vorliegenden Gesetzentwurf sind Regelungen insbesondere zu den Themen Digitalisierung und Klimaschutz sowie zur Vereinfachung und Klarstellung enthalten.

Es ist beabsichtigt, die Regelungen zur elektronischen Kommunikation und zur Übersendung von Schriftstücken für die bauordnungsrechtlichen Verfahren zu konkretisieren. Hierbei wird an die von Europäischer Union und Bund (Onlinezugangsgesetz - OZG -) sowie die mit dem Niedersächsischen Gesetz über digitale Verwaltung und Informationssicherheit (NDIG) geforderte elektronische Zugangseröffnung unter Verwendung eines Nutzerkontos zu Verwaltungsverfahren angeknüpft. Für die Erteilung einer Ausführungsgenehmigung für fliegende Bauten (§ 75 der Niedersächsischen Bauordnung – NBauO) hält die Landesregierung die schriftliche Form weiterhin für erforderlich.

Für die Konkretisierung von Regelungen zur elektronischen Kommunikation in bauordnungsrechtlichen Verfahren waren die Anforderungen an die elektronische Identifizierung von Beteiligten, die Abgabe von Willenserklärungen und die Übermittlung von Dokumenten neu zu überdenken. Im Fokus stand dabei die Authentisierung¹⁾ und die Authentifizierung²⁾ der verantwortlichen Personen für die Bauvorlagen (Signatur des Erstellers), insbesondere für die Nachweise, sowie die Absicherung des ursprünglichen Dokuments.

Die Änderungen zu den bauordnungsrechtlichen Verfahren müssen im zeitlichen Zusammenhang als „Gesamtpaket“ mit den drei Teilen

- Änderung der Niedersächsischen Bauordnung,
- Neufassung einer Niedersächsischen Bauvorlagenverordnung (NBauVorVO) und
- Verordnung zur Änderung baurechtlicher Vorschriften

in Kraft treten.

Aufgrund des Schriftform-Erfordernisses in den Bauordnungen der Länder – auch in Niedersachsen – haben sich die elektronischen Verfahren bisher kaum durchgesetzt. Die elektronischen Ersatzformen für die Unterschrift (elektronische Signatur) wurden auch nach Einführung des elektronischen Personalausweises bisher nicht in bauordnungsrechtlichen Verfahren genutzt.

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf soll ein Beitrag dazu geleistet werden, die Digitalisierung in Niedersachsen voranzutreiben. Mit einer neuen, zentralen Regelung in § 3 a NBauO wird die elektronische Kommunikation unter Verwendung eines Nutzerkontos im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 1 OZG zum Regelfall.

Ein Verwaltungsakt kann nach der geltenden Rechtslage aufgrund des § 37 Abs. 2 Satz 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG) in Verbindung mit § 1 Abs. 1 des Niedersächsischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (NVwVfG) elektronisch erlassen werden. Bis auf die Signaturart sieht der Gesetzentwurf keine Detailregelungen zum Erlass von Verwaltungsakten oder Bestätigungen vor, da die bestehenden Regelungen für ausreichend erachtet werden.

Für die elektronische Kommunikation sind elektronische Sicherheitsmechanismen erforderlich, die die Landesregierung in folgende Sicherheitsniveaus einordnet:

Qualifizierte elektronische Signatur	Einfache elektronische Signatur oder Unterschrift
<ul style="list-style-type: none">– Anträge– Abbruchanzeige (§ 60 Abs. 3)– Bauvorlagen– Mitteilung nach § 62,– Bestätigung Tragwerksplanerin oder Tragwerksplaner bei Abbruchanzeige (§ 60 Abs. 3)	<ul style="list-style-type: none">– Sonstige Anzeigen– Sonstige Mitteilungen– Unterrichtungen

¹⁾ Authentisierung ist der Vorgang zum Vorlegen von Nachweisen einer Person, die ihre Identität bestätigen sollen (zum Beispiel Eingabe von Login-Daten in ein EDV-System wie Passwort, Personalausweisdaten).

²⁾ Authentifizierung ist die Prüfung der behaupteten Authentisierung (zum Beispiel Überprüfung durch EDV bezüglich der Behauptung zur Identität einer Person).

- Verwaltungsakte und Bestätigungen durch Behörde	
- Beiträge der Sachverständigen	

Die Übersendung von Unterlagen als Schriftstück anstelle der elektronischen Kommunikation lässt die Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall zu, wenn eine elektronische Übermittlung nicht zumutbar ist.

Übergangsvorschriften für Bürgerinnen und Bürger sowie für Bauaufsichtsbehörden erleichtern den Prozess der digitalen Transformation in den Baugenehmigungsverfahren.

Es ist erforderlich, zeitgleich die Niedersächsische Bauvorlagenverordnung sowie andere Verordnungen aufgrund der Niedersächsischen Bauordnung entsprechend anzupassen und auf der Ermächtigungsgrundlage des § 82 Abs. 2 Nrn. 8, 9 sowie der neuen Nrn. 10 und 11 NBauO weitere Konkretisierungen zu den Bauvorlagen und den Verfahren vorzunehmen. In der Niedersächsischen Bauvorlagenverordnung werden zeitgleich Details für die elektronische Kommunikation und Übersendung als Schriftstück geregelt.

Einen weiteren Schwerpunkt des Gesetzentwurfs bildet der Klimaschutz. Ein zentrales klimaschutzpolitisches Ziel Niedersachsens ist, bis zum Jahr 2050 die Energieerzeugung weitestgehend auf erneuerbare Energien umzustellen. Ohne einen weiteren Ausbau von Photovoltaik- und Windenergieanlagen zur Stromerzeugung kann dieses Ziel nicht erreicht werden. Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf ist daher insbesondere beabsichtigt, Erleichterungen für die Errichtung von Windenergieanlagen zu schaffen und den Photovoltaikausbau im Gebäudesektor gezielt zu stärken.

Der Niedersächsische Landtag hat am 10. November 2020 mit einer EntschlieÙung die Landesregierung gebeten, das niedersächsische Baurecht dahingehend zu ändern, dass bei Neubau großer Dachflächen von Gewerbehallen der Aufbau und die Nutzung photovoltaischer Anlagen (PV-Anlagen) zur Pflicht werden (LT-Drs. 18/7901).

Am 24. November 2020 hat die Landesregierung ein Maßnahmenprogramm zum Klimaschutz beschlossen. Dieses Programm enthält unter anderem eine Vielzahl an Förderschwerpunkten für den Ausbau der erneuerbaren Energien, aber auch ordnungsrechtliche und regulatorische Maßnahmen. Zu diesen regulatorischen Maßnahmen zum Ausbau der Photovoltaik in Niedersachsen gehört die hier im Entwurf der Niedersächsischen Bauordnung enthaltene Pflicht zur Installation von PV-Anlagen beim Gewerbeneubau sowie die Pflicht für vorbereitende Maßnahmen im Bereich Wohnungsneubau.

Basierend auf den Szenarien zur Energieversorgung in Niedersachsen im Jahr 2050 ergibt sich daraus (Zahlen aus 2016, aktualisiert 2019), je nach der Rolle der Windenergie, ein Bedarf an installierter Leistung von Anlagen zur Solarstromerzeugung mittels Photovoltaik (PV) von 47 bis 150 Gigawatt (GW). Im Jahr 2019 waren in Niedersachsen gut 4,2 GW PV installiert. Allein um die Untergrenze im Rahmen des Szenarios zu erreichen, müssten dafür rund 40 000 Hektar (ha) PV-Anlagen zusätzlich installiert werden. Ziel ist es, für die Installation von PV-Anlagen soweit wie möglich Flächen zu nutzen, die bereits baulich genutzt werden oder für eine bauliche Nutzung freigegeben sind. Damit sollen auch die Nutzung insbesondere landwirtschaftlicher Freiflächen minimiert und der Flächenverbrauch geringgehalten werden. Bereits versiegelte Flächen können so optimal dem Klimaschutz dienen. Daher sollten verstärkt Dachflächen von Gebäuden für PV-Anlagen zur Stromerzeugung genutzt werden. Das theoretische Dachflächenpotenzial in Niedersachsen wird vom Institut für Solarenergieforschung in Hameln (ISFH) auf 64 GW geschätzt. Allerdings kann ein theoretisches Potenzial aus unterschiedlichsten Gründen niemals vollständig erschlossen werden. Insbesondere die Nachrüstung von PV-Anlagen auf vorhandenen Gebäuden ist oftmals aus statischen Gründen oder wegen Begrenzungen im elektrischen System des Hauses aufwändiger als im Neubau. Deshalb ist es entscheidend, dass Neubauvorhaben mit einer PV-Anlage ausgestattet werden.

Der Photovoltaikausbau soll durch die mit diesem Gesetz beabsichtigte Einführung einer Pflicht zur Installation von PV-Anlagen auf Dachflächen beim Neubau von Gewerbebauten und die Pflicht zur Vorbereitung von Wohngebäuden, insbesondere für einen späteren Einbau einer solchen PV-Anlage durch bereits im Entwurf zu berücksichtigende Lasten, erreicht werden. Die Pflicht kommt jedoch nur dann zur Anwendung, wenn das jeweilige Gebäude über eine zur Solarnutzung geeignete Dachfläche verfügt.

In diesem Gesetzentwurf wird zudem die Richtlinie (EU) 2018/2001 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen umgesetzt, die am 24. Dezember 2018 in Kraft getreten und bis zum 30. Juni 2021 in nationales Recht umzusetzen ist.

Für die seit dem 1. März 2021 wieder mögliche Typengenehmigung soll klargestellt werden, dass Nachweise der Standsicherheit, soweit sie prüfpflichtig sind, im Rahmen einer Typenprüfung bewertet werden müssen. Außerdem können in die Genehmigungen Allgemeinverfügungen wie Zulassungen und Bauartgenehmigungen des Deutschen Instituts für Bautechnik und Prüfzeugnisse anerkannter Prüfstellen integriert werden.

Zudem sind einige Änderungen enthalten, die zu einer Verbesserung in praktischen Anwendungen (unter anderem Sonderbauten, Grenzabstände, Schilder, Paketstationen) oder zu einer weiteren Annäherung an die Musterbauordnung (zum Beispiel bauliche Anlagen, Sonderbauten) führen sollen.

Zudem findet eine Anpassung im Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz statt.

II. Wesentliches Ergebnis der Gesetzesfolgenabschätzung

Die Regelungen des Gesetzentwurfs dienen insbesondere der Konkretisierung zur elektronischen Kommunikation für die bauordnungsrechtlichen Verfahren. Hiermit wird an die von Europäischer Union und Bund (Onlinezugangsgesetz) sowie die mit dem Niedersächsischen Gesetz über digitale Verwaltung und Informationssicherheit geforderte elektronische Zugangseröffnung zu Verwaltungsverfahren angeknüpft.

Die Regelungen dienen auch der Einführung einer Pflicht zur Installation von PV-Anlagen bzw. der Vorbereitung für den Einbau bei Neubauvorhaben. Um die klimapolitischen Ziele Niedersachsens sowie die Vorgaben der Europäischen Union und des Bundes zu erreichen, ist die Verpflichtung zur Installation von PV-Anlagen sachgerecht.

Alternativen für die Gesetzesänderung lassen sich nicht erkennen.

Da der Aufgabenbereich nicht gänzlich neu geordnet, sondern nur novelliert wird, sind grundsätzlich nur die Neuregelungen in eine Finanzfolgenabschätzung einzubeziehen. Auf die Durchführung einer Finanzfolgenabschätzung wird verzichtet. Finanzielle Belastungen entstehen wie bereits heute auch zukünftig beim Vollzug der Niedersächsischen Bauordnung durch die Bauaufsichtsbehörden. Für Amtshandlungen der Bauaufsicht sind Kosten (Gebühren und Auslagen) nach der Baugebührenordnung zu erheben.

Es wird davon ausgegangen, dass durch das verstärkte Hinwirken zum elektronischen Verfahren Effektivitätssteigerungen eintreten, die einen temporären Mehraufwand für die Einführung langfristig mehr als kompensieren.

III. Auswirkungen auf die Umwelt, den ländlichen Raum und die Landesentwicklung

Der Gesetzentwurf enthält Regelungen, die sich aufgrund des zu erwartenden geringeren Papierverbrauchs und Transportaufwandes zu den Behörden langfristig positiv auf die Umwelt auswirken sollen. Auch die Regelungen zum Klimaschutz sollen sich positiv auf die Umwelt auswirken. Auswirkungen auf den ländlichen Raum und die Landesentwicklung sind durch den Gesetzentwurf nicht zu erwarten.

IV. Auswirkungen auf Menschen mit Behinderungen, auf Familien sowie auf die Verwirklichung der Gleichstellung von Frauen und Männern

Durch die Regelungen des Gesetzentwurfs wird eine gewisse Erleichterung für Menschen mit Behinderungen erwartet, da Formalitäten für die bauordnungsrechtlichen Verfahren von Zuhause erledigt werden können. Dieser Vorteil dient auch der Gleichstellung von Frauen und Männern, weil die Vereinbarkeit von Familie und Beruf damit gefördert werden kann.

Durch die Erweiterung der Regelung in § 38 Abs. 2 Satz 2, dass auch im Fall der nachträglichen Errichtung weiterer Geschosse zum Wohnen auf bestehenden Gebäuden kein Aufzug zu den Aufenthaltsräumen mit einer Fußbodenoberkante von mehr als 12,25 m errichtet werden muss, sind Menschen mit Behinderungen insoweit betroffen, als sie diese Wohnräume nur schwer oder gar nicht nutzen können. Bei der Interessenabwägung zwischen den Belangen von Menschen mit Behinderungen und der Schaffung von möglichst viel bezahlbarem Wohnraum überwog in diesem speziellen Fall aus Sicht der Landesregierung die Möglichkeit, diese Ressourcen für Wohnraum zu nutzen und dabei zugunsten der Bauherrin oder des Bauherrn die Kosten um den Aufwand für einen nachträglichen Aufzug zu reduzieren. Die Wohnungsunternehmen haben – auch im Rahmen des Niedersächsischen Bündnisses für bezahlbares Wohnen – vorgetragen, dass diese Kosten verhindern würden, dass dieses Potential genutzt würde.

V. Auswirkungen auf den Mittelstand

Mit den Konkretisierungen zur elektronischen Kommunikation und zur Übersendung von Schriftstücken im vorliegenden Gesetzentwurf und der elektronischen Kommunikation als Standardverfahren in Niedersachsen sind alle am Bau Beteiligten gleichermaßen betroffen. Die meisten kleineren und mittleren Unternehmen dürften längst in vielen Bereichen elektronisch vorgehen, sodass eine elektronische Kommunikation mit einer Behörde zu keinen finanziellen Zusatzbelastungen führen dürfte. Erhebliche mittelstandsrelevante Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

Die Pflicht zur Installation von PV-Anlagen auf Neubauten, die überwiegend der Gewerbenutzung unterliegen, sowie die vorbereitenden Maßnahmen mit Berücksichtigung der zusätzlichen Lasten durch die Anlage bei Gebäuden mit einer Dachfläche größer 75 m² wird erhebliche Auswirkungen auf den Mittelstand haben.

Bei Neubauten zur Gewerbenutzung wird davon ausgegangen, dass sich mindestens 80 bis 90 Prozent der Dachflächen für eine Solarnutzung eignen und daher auch genutzt werden können. In den vergangenen Jahren haben bereits einige Gewerbetreibende PV-Anlagen auf den Dächern von Gewerbebauten realisiert.

Wegen der kommenden erhöhten Nachfrage und des Einbauerfordernisses wird erwartet, dass Gewerbe und Handwerk im Bereich der Solarbranche ein größeres Auftragsvolumen im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit verzeichnen werden. Unter der Annahme, dass ohne die Maßnahme auf lediglich 10 Prozent der Neubaudächer eine PV-Anlage installiert wird, ergibt sich nach Angaben der Klimaschutzagentur des Landes Niedersachsen (KEAN) für Niedersachsen aus der Maßnahme der PV-Pflicht auf Gewerbebauten ein zusätzliches Auftragsvolumen für die Solarbranche von rund 95 Mio. Euro je Jahr netto (bei Kosten von 1 000 Euro/kWp). Bei einem Umsatz je Mitarbeiterin oder Mitarbeiter von 200 000 Euro je Jahr dürften folglich durch diese Maßnahme knapp 500 Arbeitsplätze geschaffen oder erhalten werden. Würden auch bei Wohnungsneubauten PV-Anlagen in gleicher Größenordnung realisiert, könnte sich eine Verdopplung der Auftragsvolumina ergeben.

Es entstehen einerseits Kosten für die PV-Anlage und deren Installation an sich, größere Baukostensteigerungen für das Gebäude selbst sind jedoch nicht zu erwarten. Es wird angenommen, dass die durchschnittliche Größe einer PV-Anlage bei Gebäuden mit überwiegend gewerblicher Nutzung 200 kWp beträgt (entspricht ca. 1 000 bis 1 200 m² mit hoher Modulqualität). Je größer die Anlage, desto geringer werden die Installationskosten im Verhältnis zur Leistung.

Grundsätzlich ist mittelfristig von einem wirtschaftlichen Betrieb der PV-Anlagen auszugehen. Anfänglich anfallende Investitionskosten können im Laufe eines regulären Anlagenbetriebs durch Vergütungszahlungen für den erzeugten Strom gemäß dem Erneuerbare-Energien-Gesetz oder Vermarktung an Dritte außerhalb einer Förderung nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz beziehungsweise durch Stromkosteneinsparungen durch Eigenverbrauch amortisiert werden.

Es wird erwartet, dass die Einführung der PV-Pflicht bei der überwiegenden Zahl der Neubauvorhaben zu einer Verringerung der Stromkosten der Gebäudenutzerinnen und -nutzer, bei Wohngebäuden dementsprechend auch die Mieterin oder der Mieter, führen wird. Damit könnten auch Wohnungsmieter von den Vorteilen der günstigen Solarenergie profitieren und nicht nur Gebäudeeigentümer.

Aufgrund der erheblichen Auswirkungen auf den Mittelstand wurde am 9. Februar 2021 ein Clearingverfahren nach § 31 a der Gemeinsamen Geschäftsordnung der Landesregierung und der Ministerien in Niedersachsen (GGO) zu dem neuen § 32 a NBauO eingeleitet. Die Clearingstelle des Landes Niedersachsen hat hierzu am 23. Februar 2021 eine Stellungnahme abgegeben, die entsprechend § 31 a Abs. 4 GGO der Landesregierung und dem Landtag im weiteren Rechtssetzungsverfahren in Form einer empfehlenden, gutachterlichen Stellungnahme zur Verfügung gestellt wird.

Als Ergebnis des Clearingverfahrens werden vom Fachministerium folgende Punkte als wesentlich angesehen:

1. Es wurde eine Betroffenheit des Mittelstands durch die PV-Pflicht auf Gewerbebauten dargelegt, es wurden aber keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine PV-Pflicht auf Gewerbebauten zum Wohl der Energiewende und des Klimaschutzes vorgetragen.
2. Es wird ausgeführt, dass einige Gewerbebetriebe große bürokratische Lasten zu tragen hätten und einige Branchen würden von der neuen Regelung profitieren.
3. Es wird angeregt, die PV-Pflicht auf Neubauten für landwirtschaftliche Betriebe auszudehnen.
4. Es wird angeregt, denkmalgeschützte Gebäude auszunehmen.
5. Es wird angeregt, mehr Alternativen zur PV-Pflicht zu ermöglichen.
6. Es wird vorgeschlagen, statt einer Pflicht zur Installation von PV-Anlagen sollte eine Nutzungs- und Katasterpflicht eingeführt werden, d. h. mit Registern oder Karten zu Dachflächen und den darauf bereits installierten PV-Anlagen sowie den aufgrund der Belichtung grundsätzlich geeigneten Dachflächen auf bestehenden Gebäuden.
7. Es wird angeregt, statt einer Regelung in der Niedersächsischen Bauordnung eine bundeseinheitliche Lösung zur Zielsetzung zu schaffen und Traglastreserven als Lastzuschlag in den Normen vorzusehen.
8. Es wird angeregt, die Formulierungen entsprechend bestehender Regelungen, wie im Gebäudeenergiegesetz (GEG) oder im Erneuerbare-Energien-Gesetz, einheitlich auszugestalten (zum Beispiel in Bezug auf die Gebäudekategorisierung in „Nichtwohngebäude“ und „Wohngebäude“).
9. Es wird angeregt, dass das Fachministerium einen Leitfaden zur besseren Bewertung der Wirtschaftlichkeit und der technischen Aspekte herausgibt.

10. Die Umsetzungsfrist sollte sich an der Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens orientieren.

11. Die Gewährung von zinsgünstigen Krediten sollte vom Land angeboten werden.

Zu den Empfehlungen des Votums der Clearingstelle ist Folgendes zu sagen:

Zur Klarstellung ist voranzustellen, dass die PV-Pflicht nur für Neubauten und nicht für bestehende Gebäude gilt. Die Tragkonstruktion kann also gleich von vorherein dafür vorgesehen werden und die Lasten können so angesetzt werden, wie die Bauherrin oder der Bauherr die PV-Anlage später ausführen möchten. Weitere Vorgaben können vom Landesgesetzgeber hierzu nicht getroffen werden, da jeder Einzelfall aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, der Ausrichtung des Gebäudes und der Gebäudeplanung für sich betrachtet werden muss. Mit dem Gesetzentwurf ist beabsichtigt, für geplante Bauvorhaben größtmögliche Wahlfreiheit und Technologieoffenheit zu ermöglichen.

Im Einzelnen wurde den Einwendungen aus folgenden Gründen nicht gefolgt:

Zu 1.:

Die unterschiedliche Betroffenheit des Mittelstandes durch die PV-Pflicht auf Gewerbeneubauten wird auch vom Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz und vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Digitalisierung (im Folgenden: Fachministerien) gesehen und wird zum Wohl der Energiewende und des Klimaschutzes abgewogen. Einige Gewerbebetriebe und einige Wohngebäudebesitzerinnen und Wohngebäudebesitzer haben bereits PV-Anlagen auf ihren Gebäuden errichtet, sodass von einer gewissen Akzeptanz und von überwiegenden Vorteilen von PV-Anlagen ausgegangen werden kann. Die Gewerbebetriebe können den tagsüber gewonnenen Strom direkt nutzen, der Strom muss nicht zwischengespeichert oder eingespeist werden und die Investitionen amortisieren sich schneller.

Zu 2.:

Durch den vorliegenden Gesetzentwurf sollen die „bürokratische Lasten“ der Bauherrinnen und Bauherren so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb sieht der Gesetzentwurf keine gesonderten Anträge zu den Ausnahmeregelungen des neuen § 32 a Abs. 2 NBauO vor. Hier soll es der Bauherrin oder dem Bauherrn zusammen mit der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser überlassen bleiben, diese Aspekte für das Bauvorhaben zu bewerten. Weitere Regularien sind nicht vorgesehen.

Zu 3.:

Die Anregung, die PV-Pflicht auf Neubauten für landwirtschaftliche Betriebe auszudehnen, wird nicht aufgegriffen. Das Fachministerium vertritt die Auffassung, dass die PV-Pflicht-Errichtung zunächst nur für Gewerbebetriebe gelten soll, da diese den tagsüber gewonnenen Strom direkt nutzen können, der Strom nicht zwischengespeichert oder eingespeist werden muss und sich die Investitionen schneller amortisieren.

Zu 4.:

Die neuen Regelungen des § 32 a gelten nur für Neubauten, deshalb können keine denkmalgeschützten Gebäude selbst betroffen sein. Denkmäler können allerdings in ihrer Wirkung beeinträchtigt sein, wenn in ihrer näheren Umgebung Neubauten mit PV-Anlagen entstehen und das Denkmal dadurch in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigt wird.

Zu 5.:

Die Anforderungen aus den Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes sind bei Neubauten zu erfüllen. Insbesondere beträfe dies Solarthermieanlagen, die auf den Dächern installiert werden können. Auch Gründächer, deren Errichtungen aufgrund kommunaler Satzungen vorgeschrieben sein können, stehen einer gleichzeitigen PV-Nutzung nicht entgegen. Weitere Ertragstechnologien aus erneuerbaren Energien, die Flächenkonkurrenzen auf Dächern erzeugen, sind derzeit – auch in den Regelungen zum Gebäudeenergiegesetz – nicht erkennbar. Daher wird eine weitere Konkretisierung zur Technologieoffenheit für nicht erforderlich gehalten. Da die neue Regelung zur pflichtgemäßen Errichtung von PV-Anlagen nur für 50 Prozent der Dachfläche gilt, bleiben auf der übrigen Dachfläche noch Möglichkeiten für die Nutzung weiterer Technologien zur Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien bestehen.

Zu 6.:

Die Einführung einer Nutzungs- und Katasterpflicht von Dachflächen und den darauf bereits installierten PV-Anlagen sowie den aufgrund der Belichtung grundsätzlich geeigneten Dachflächen auf bestehenden Gebäuden ist kein Regelungsbereich des Bauordnungsrechts. Zudem würden Regelungen einer Nutzungspflicht in der Niedersächsischen Bauordnung im Konflikt mit der Erfüllung der Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien des Gebäudeenergiegesetzes stehen. Deshalb wird diese Anregung für den vorliegenden Gesetzentwurf nicht aufgegriffen.

Zu 7.:

Eine bundeseinheitliche Lösung zur Zielsetzung im Erneuerbare-Energien-Gesetz oder Gebäudeenergiegesetz zu schaffen ist bislang nicht zustande gekommen, deshalb sehen die Länder nun – meist in Klimaschutzgesetzen – eigene Regelungen vor. Die vorgesehene Regelung orientiert sich stark an dem Hamburger Klimaschutzgesetz sowie dem Gesetz zur Weiterentwicklung des Klimaschutzes in Baden-Württemberg.

Die Anregung, einen pauschalen Lastzuschlag in der Normung vorzusehen, erscheint hierbei nicht zielführend. Das Deutsche Institut für Normung (DIN) bzw. European Committee for Standardization (CEN) mit seinen Normungsausschüssen erarbeiten in aufwändigen Verfahren beispielsweise Berechnungsverfahren, Lastannahmen oder Anwendungsbereiche. In jedem Einzelfall hat die Tragwerksplanerin oder der Tragwerksplaner die vorgeschriebenen Lastannahmen bei der Bemessung anzusetzen und dabei auch die von der Bauherrin oder dem Bauherrn geplanten Maßnahmen zu berücksichtigen.

Zu 8.:

Die im Gesetzentwurf verwendeten Begriffe haben der Terminologie der Niedersächsischen Bauordnung zu entsprechen.

Zu 9.:

Zu der Anregung, dass das Fachministerium einen Leitfaden dazu herausgeben sollte, um insbesondere die Wirtschaftlichkeitsprüfung und die Prüfung technischer Aspekte besser bewerten zu können, ist zu sagen, dass ein Leitfaden nicht im direkten Zusammenhang mit einem Gesetz steht. Deshalb wird diese Anregung im vorliegenden Gesetzentwurf nicht aufgenommen. Der Bauherrin oder dem Bauherrn zusammen mit der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser soll es überlassen bleiben, ihre PV-Anlage für das Bauvorhaben zu bewerten. Bereitgestellte Fragen/Antworten (FAQ) können dabei unterstützen.

Zu 10.:

Eine Umsetzungsfrist zur Errichtung der PV-Anlagen sieht der Gesetzentwurf nicht vor. Der Gesetzentwurf sieht lediglich eine Übergangsfrist vor, ab wann die Bauvorlagen zu der Baumaßnahme (Neubauten) materiell dem Recht entsprechen müssen (Zeitpunkt der Antragstellung oder der Mitteilung). Die tatsächliche Nutzung soll durch den Gesetzentwurf nicht geregelt werden.

Zu 11.:

Die Gewährung zinsgünstiger Kredite betrifft nicht den Themenbereich der Niedersächsischen Bauordnung und somit nicht diesen Gesetzentwurf.

VI. Voraussichtliche Kosten und haushaltsmäßige Auswirkungen

Aufgrund des Onlinezugangsgesetzes sowie des Niedersächsischen Gesetzes über digitale Verwaltung und Informationssicherheit sind die Behörden des Landes und der Kommunen verpflichtet, eine elektronische Übermittlung unter Verwendung eines Nutzerkontos zu ermöglichen. Die sich daraus ergebenden Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzwirtschaft sind bezüglich der Basisdienste gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 NDIG bewertet worden. Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf werden überwiegend Konkretisierungen zu Formanforderungen für die bauordnungsrechtlichen Verfahren bei der elektronischen Kommunikation vorgenommen, die keine Auswirkungen auf die Kosten haben. Vorgaben für eine Fachanwendungssoftware werden durch dieses Gesetz nicht getroffen.

Im Übrigen war das Gebührenaufkommen für die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörden bisher kostendeckend, sodass eine Berücksichtigung im Kostenausgleich des kommunalen Finanzausgleichs für Aufgaben des übertragenen Wirkungsbereichs nicht erfolgte. Bei den Änderungen im Gesetz handelt es sich überwiegend um verfahrensrechtliche Änderungen des Bauordnungsrechts. Auswirkungen auf das Gebührenaufkommen der unteren Bauaufsichtsbehörden sind nicht zu erwarten.

Finanzielle Belastungen entstehen wie bereits heute auch zukünftig beim Vollzug der Niedersächsischen Bauordnung durch die Bauaufsichtsbehörden. Für Amtshandlungen der Bauaufsicht sind Kosten (Gebühren und Auslagen) nach der Baugebührenordnung zu erheben.

Etwaige staatliche Förderungen sind bei einer rechtlich vorgeschriebenen Pflicht, PV-Anlagen errichten zu müssen, insoweit nicht möglich (siehe § 23 der Bundeshaushaltsordnung und § 23 der Niedersächsischen Landeshaushaltsordnung - Subsidiaritätsgrundsatz).

VII. Beteiligung von Kammern und Verbänden

Der vorliegende Gesetzentwurf ist das Ergebnis von zunächst zwei separaten Entwürfen, für die die Verbandsbeteiligung getrennt durchgeführt wurde. Hintergrund war, dass der erste Teil zur Digitalisierung als „Paket“ auch mehrere Entwürfe für Änderungen von Verordnungen enthielt, die einander bedingten. Von den 108 beteiligten Kammern und Verbänden haben folgende 42 Institutionen Stellungnahmen eingereicht:

- Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club, Landesverband Niedersachsen e. V.
- APH – Arbeitsgemeinschaft Privater Heime und Ambulanter Dienste Bundesverband e. V. mit LAGPPN
- Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Niedersachsen
- Arbeitsgemeinschaft Vorbeugender Brandschutz im Lande Niedersachsen e. V.
- Architektenkammer Niedersachsen
- BdB – Bund deutscher Baumschulen, Landesverband Weser-Ems e. V.
- BDEW - Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e. V.
- BDLA – Bund Deutscher Landschaftsarchitekten, Landesverband Niedersachsen/Bremen
- BDVI – Bund der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure e. V., Landesgruppe Niedersachsen
- Blinden- und Sehbehindertenverband Niedersachsen e. V.
- BUND – Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V.
- Bundesverband Deutscher Fertigtbau e. V.
- BVN – Baugewerbe-Verband Niedersachsen
- DATABUND e. V.
- DMB – Deutscher Mieterbund Niedersachsen-Bremen e. V.
- GovConnect GmbH
- Handelsverband Niedersachsen – Bremen e. V.
- Ingenieurkammer Niedersachsen
- Katholisches Büro Niedersachsen
- Konföderation evangelischer Kirchen in Niedersachsen
- Landesarbeitsgemeinschaft der Freien Wohlfahrtspflege in Niedersachsen e. V.
- Landesfeuerwehrverband Niedersachsen
- Landesverband Haus & Grund Niedersachsen e. V.
- Landesvereinigung Bauwirtschaft Niedersachsen e. V.
- Landesvertretung der Handwerkskammern Niedersachsen
- Landvolk Niedersachsen, Landesbauernverband e. V.
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen
- Lebenshilfe Landesverband Niedersachsen e. V.
- LEE – Landesverband Erneuerbare Energien Niedersachsen/Bremen e. V.
- NABU – Naturschutzbund Niedersachsen
- NHB – Niedersächsischer Heimatbund e. V.
- SoVD – Sozialverband Deutschland, Landesverband Niedersachsen e. V.
- Unternehmerverbände Niedersachsen e. V. (UVN)
- VBI – Verband Beratender Ingenieure e. V.
- VDE – Verband der Elektrotechnik, Elektronik, Informationstechnik, Bezirksverein Hannover e. V.
- VDV – Verband Deutscher Vermessungsingenieure
- vdW – Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- VKU – Verband kommunaler Unternehmen e. V.
- VPI – Vereinigung der Prüferingenieure für Baustatik in Niedersachsen e. V.
- Waldbesitzerverband Niedersachsen e. V.

- Wirtschaftsverband Gartenbau Norddeutschland e. V.
- ZDS – Zentralverband deutscher Schornsteinfeger e. V.

Zudem hat die Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen erneut Stellung genommen.

Aufgrund der im Gesetzentwurf enthaltenen Schwerpunktthemen wird auch bei der Auswertung der Stellungnahmen in den Verbandsbeteiligungen nach diesen unterschieden.

Zur Digitalisierung/elektronischen Kommunikation:

Allgemeines

Alle Verbände begrüßen grundsätzlich die neuen Regelungen mit den Konkretisierungen zur elektronischen Kommunikation und auch der grundsätzlichen Pflicht, mit den Bauaufsichtsbehörden elektronisch zu kommunizieren. Die Verbände Baugewerbeverband, Landesvereinigung Bauwirtschaft, vdw, BDEW, Deutscher Mieterbund, Katholisches Büro Niedersachsen, Haus & Grund Niedersachsen, Niedersächsischer Heimatbund und Landvolk Niedersachsen stimmen den Regelungen zur Digitalisierung ohne Einschränkung zu. Einige Verbände verbinden mit den Regelungen zur elektronischen Kommunikation die Hoffnung und Erwartung, dass Baugenehmigungsprozesse sowie allgemein die Bearbeitung bauordnungsrechtlicher Verfahren zügiger und effizienter abgewickelt werden können.

Die Verbände Blinden- und Sehbehindertenverband Niedersachsen und Lebenshilfe Niedersachsen sowie die Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen begrüßen ebenfalls die digitalen Möglichkeiten und weisen darauf hin, dass bei der Umsetzung die Vorschriften der §§ 9 ff. des Niedersächsischen Behindertengleichstellungsgesetzes berücksichtigt werden müssen. Da diese Vorschriften neben der Niedersächsischen Bauordnung gelten, sind sie von den Behörden auch zu berücksichtigen. Eine zusätzliche Regelung in der Niedersächsischen Bauordnung kommt daher nicht in Betracht.

Das Hinwirken auf die Durchführung möglichst medienbruchfreier Verwaltungsvorgänge – also von der Erstellung, über Antragstellung, Bearbeitung in den Behörden oder Stellen bis hin zur Genehmigung – wird besonders von der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände für wichtig erachtet, damit alle Beteiligten möglichst effektiv arbeiten.

Der Gesetzentwurf trifft bezüglich der elektronischen Kommunikation nur Regelungen zur Antragstellung, Anzeige und Mitteilung und den beizufügenden Unterlagen, insbesondere hinsichtlich der Sicherheitsmechanismen. Es werden seitens des Landes keine Vorgaben gemacht, welche Software von den Kommunen zu verwenden ist, was die Software zu leisten hat und wie genau die Kommunikation mit den Beteiligten im Verfahren zu erfolgen hat. Hier ist die Grenze des Regelungsbereiches zu sehen.

Die kommunalen Spitzenverbände bitten in ihrer Stellungnahme das Land ausdrücklich, Mittel für die Digitalisierung der Bauverwaltungen bereitzustellen. Konkret wird vorgeschlagen, entsprechende Finanzmittel aus dem Digitalisierungsfonds des Landes aufzunehmen. Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann diesen Wunsch der Kommunalen Spitzenverbände nach finanzieller Unterstützung bei der Digitalisierung der Bauverwaltung nachvollziehen.

Zudem regen die Kommunalen Spitzenverbände entsprechend eines Beschlusses des „IMAK Planungsbeschleunigung“ an, dass das Land eine landesweite Plattform für eine behördenübergreifende Zusammenarbeit einrichtet. Auch diesen Wunsch kann die oberste Bauaufsichtsbehörde nachvollziehen. Der NLT fordert für den Fall, dass diese Plattform nicht zeitnah zur Verfügung stehen wird, übergangsweise eine eigene Ermächtigung in der Niedersächsischen Bauordnung zugunsten der Bauaufsichtsbehörden zu verankern, wonach die jeweils in den Behörden eingeführten digitalen Bauplattformen verpflichtend zur Kommunikation und Zusammenarbeit seitens der Träger öffentlicher Belange zu nutzen sind. Eine solche Ermächtigung fällt aus hiesiger Sicht nicht in den Kompetenzbereich der Bauordnung.

Grundsätzliche Pflicht zur elektronischen Antragstellung

Die grundsätzliche Verpflichtung zur digitalen Antragstellung wird von keinem Verband kritisiert und von den kommunalen Spitzenverbänden und GovConnect sogar ausdrücklich begrüßt. GovConnect sieht mit dieser Verpflichtung folgende Vorteile:

- Unterschiedliche Arbeitsweisen zwischen analogen und digitalen Vorgängen würden reduziert und eine einheitliche Bearbeitung wird gefördert.
- Das zeitaufwändige Scannen analoger Anträge zwecks digitaler Behördenbeteiligung würde entfallen (Personalkosten).
- Bisherige Erfahrungen der Verwaltungen beim Einsatz digitaler Lösungen hätten gezeigt, dass das Baugenehmigungsverfahren insbesondere durch die digitale Behördenbeteiligung wesentlich beschleunigt werden könne.

- Es würde ein wesentlich höherer Nutzungsgrad digitaler Lösungen erreicht, der zur Wirtschaftlichkeit und schnelleren Amortisation der eingesetzten Lösungen beitrage.

Die Landesarbeitsgemeinschaft der Freien Wohlfahrtspflege begrüßt den Gesetzentwurf grundsätzlich und wünscht sich zur Berücksichtigung von Menschen, die nicht über die technischen Voraussetzungen oder persönliche Fertigkeiten verfügen, alternative Zugänge. Mit den im Gesetzentwurf enthaltenen Regelungen ist dies bereits vorgesehen.

Von der Pflicht zur elektronischen Einreichung erfasste Verwaltungsverfahren

Die kommunalen Spitzenverbände baten zu prüfen, ob der Katalog der Verfahren, für die im Regelfall die elektronische Kommunikation zu nutzen ist, erweitert werden könne. Insbesondere für die Verfahren zu Teilbaugenehmigungen, Baulasterklärungen und die Beantragung von Ausführungsgenehmigungen für fliegende Bauten sollte zumindest auch ein gesetzlicher Rahmen geschaffen werden, der eine elektronische Abwicklung zulasse.

Die Anregung, Teilbaugenehmigungen in den Katalog zur elektronischen Regelkommunikation mit aufzunehmen, wurde in diesem Gesetzentwurf aufgegriffen. Für die Baulasterklärungen sollen beide Kommunikationswege wegen der Dokumenten- und Unterschriftenechtheit möglich sein. Für die Erteilung der Ausführungsgenehmigungen für fliegende Bauten wird weiterhin am Prüfbuch in Papierform festgehalten, da hier leichter Eintragungen bei Gebrauchsabnahmen vorgenommen und Pläne vor Ort eingesehen werden können.

Einreichen der Unterlagen bei der unteren Bauaufsichtsbehörde und nicht mehr bei der Gemeinde

GovConnect befürwortet die geplante Änderung, weil durch die unverzügliche Beteiligung der Gemeinden für diese keine Nachteile entstünden. Zudem würden zusätzliche Investitionen der Gemeinden für entsprechende IT-Lösungen zur Annahme von Anträgen vermieden.

Die kommunalen Spitzenverbände tragen vor, dass aufgrund der Verfahrensänderung, dass die Anträge, Mitteilungen und Anzeigen nicht mehr bei den Gemeinden eingereicht werden, im Mitgliederkreis des NSGB eine gewisse Befürchtung besteht, dass es zu Informationsverlusten kommen könne. Die bisherige Einreichung bei der Gemeinde bzw. Mitteilung gegenüber der Gemeinde sei in ihrer Planungshoheit und Erschließungslast begründet. Auch der DATABUND regt an, an den bestehenden Verfahrensstrukturen bei den Gemeinden festzuhalten. Dem Vorschlag wird nicht entsprochen. Die Planungshoheit der Gemeinde nach dem Baugesetzbuch wird durch die Verfahrensänderung aus hiesiger Sicht nicht beeinträchtigt. Die bauordnungsrechtlichen Verfahren werden maßgeblich von den unteren Bauaufsichtsbehörden durchgeführt, deshalb sollten auch hier zentral alle „Fäden“ zusammenlaufen und von dort die erforderlichen Beteiligungen erfolgen. Für die Gemeinden sind spezielle Beteiligungsregelungen sowohl für das Mitteilungsverfahren als auch für die Baugenehmigungsverfahren im Gesetzentwurf vorgesehen, sodass eine „unverzügliche“ (§ 62 Abs. 3 Satz 3 NBauO-neu) bzw. „innerhalb von einer Woche“ (§ 69 Abs. 1 Satz 1 NBauO) Zuleitung zu der Gemeinde erfolgt, damit diese von den ihr nach Planungsrecht zustehenden Aufgaben und Möglichkeiten Gebrauch machen kann. Die Verfahrensänderung entlastet die Gemeinden von der Pflicht, ein umfangreiches System für die Antragstellung vorzusehen. Bei der digitalen Transformation geht es auch darum, die Prozesse ausfindig zu machen, die nicht eins zu eins von analogen zu digitalen Verfahren geändert, sondern für einen effektiven Ablauf angepasst werden sollten. Dieses ist in dem vorliegenden Entwurf geschehen. Es wäre nicht sinnvoll, die Gemeinde im elektronischen Kommunikationsprozess dazwischenzuschalten, da die elektronischen Unterlagen unnötigerweise immer weiter übersandt werden müssten, Informationen für die Bauaufsichtsbehörde verloren gehen könnten, unnötig Speicherplatz bei der Gemeinde erforderlich wäre und der überwiegende Teil der bauordnungsrechtlichen Verwaltungsverfahren bei den Bauaufsichtsbehörden ohnehin durchgeführt wird.

Nutzerkonto, Signaturniveaus

Die kommunalen Spitzenverbände sowie GovConnect sind der Auffassung, dass die Antragstellung über Nutzerkonten entsprechend den Vorschriften des Onlinezugangsgesetzes zielführend sei und zur Vereinfachung beitrage. Begrüßt wird auch der Verzicht auf eine qualifizierte elektronische Signatur bei der Antragstellung sowie für die Bauvorlagen, sofern diese über das Nutzerkonto der Person eingereicht werden, die die Unterlagen übermittelt. Die Vorgabe des Vertrauensniveaus „substanziell“ für das Nutzerkonto wird als ausreichend und zielführend angesehen. GovConnect weist darauf hin, dass bei einem Verzicht auf eine Signatur die Integrität der Dokumente dauerhaft nur gewährleistet ist, wenn die Dokumente in einem revisionssicheren Ablagesystem gespeichert oder andere Sicherungsmaßnahmen vorgenommen werden. Diese Einschätzung wird zwar geteilt; eine entsprechende Regelung in der Niedersächsischen Bauordnung wird hingegen nicht vorgenommen, weil es in die Organisationshoheit der unteren Bauaufsichtsbehörden eingreifen würde, wenn deren Ablagesystem (e-Akte) inhaltlich geregelt werden würde.

Die VPI erhofft sich, dass – entsprechend dem Niedersächsischen Gesetz über digitale Verwaltung und Informationssicherheit und dem Onlinezugangsgesetz – die unteren Bauaufsichtsbehörden ab dem 1. Januar 2022

die erforderlichen Schnittstellen geschaffen haben werden und das Land Niedersachsen neben dem bisherigen „Bürgerkonto“ (für Einzelpersonen) auch ein „Organisationskonto“ (zum Beispiel für Firmen) als Nutzerkonto weiterentwickelt. Zudem erwartet die VPI, dass die Nutzerkonten deutschlandweit kompatibel sind, damit keine Mehrfachregistrierungen erforderlich sind. Durch den Bezug in § 3 a Abs. 1 Satz 2 auf die Definition des Nutzerkontos nach § 2 Abs. 5 Satz 1 OZG soll gewährleistet sein, dass ein Nutzerkonto für alle öffentlichen Verwaltungsleistungen in Deutschland genutzt werden kann. Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann dieses nachvollziehen.

Von dem Verband DATABUND wird kritisiert, dass mit der Forderung einer qualifizierten elektronischen Signatur (qeS) die Sicherheitsanforderung und der bürokratische Aufwand höher sei als mit einer Unterschrift. Vom BDVI wird hingewiesen, dass die Verwendung einer qualifizierten elektronischen Signatur bzw. eines qualifizierten elektronischen Siegels nach eIDAS-Verordnung derzeit technische Probleme bereite. Hierzu ist zu sagen, dass die Antragstellung, Mitteilung oder Anzeige über ein Nutzerkonto mit dem Sicherheitsniveau „mindestens substanziell“ die Authentifizierung derjenigen oder desjenigen sicherstellen soll, die oder der Anlass zur Amtshandlung gegeben hat; dies entspricht der Unterschrift auf einem Antrag. Da nur eine Person zu einem Antrag – zum Beispiel über die Postfachfunktion des Nutzerkontos – mit der Bauaufsichtsbehörde kommunizieren soll, müssen die Authentifizierungen für die anderen an den Bauvorlagen beteiligten Personen auf eine andere Art sichergestellt werden, nämlich durch qualifizierte elektronische Signaturen (qeS). Dies entspricht der Unterschrift auf einer jeden Bauvorlage der jeweiligen Erstellerin oder des jeweiligen Erstellers. Qualifizierte elektronische Unterschriften sind die einzige Art von elektronischer Unterschrift, die gemäß eIDAS-Verordnung der EU denselben rechtlichen Status hat wie händische Unterschriften.

Die unterschiedlichen Sicherheitsmechanismen bilden also die Grundlage für die Authentifizierungen bei der Einreichung von Bauvorlagen, der Antragstellung, den Mitteilungen oder den Anzeigen verantwortlicher Personen ab. Gerade im Baubereich mit dem sehr komplexen öffentlichen Baurecht, den hohen Sicherheitsaspekten und den Baukosten werden die im Gesetzentwurf enthaltenen Sicherheitsmechanismen für erforderlich angesehen.

Nach Auffassung des DATABUND würde die Forderung nach einer qualifizierten elektronischen Signatur zum zwingenden Besitz eines eID-Ausweises bzw. eines Kartenlesegerätes führen, dadurch würde ein Großteil der Bürger von „OZG-Leistungen“ ausgeschlossen.

Hinsichtlich der Authentifizierung in Nutzerkonten mit der eID-Funktion des elektronischen Personalausweises ist zwar festzustellen, dass die eID-Funktion bislang nicht in größerem Maße verwendet wurde. Dieses lag einerseits an der geringen Anwendungsmöglichkeit. Daher sollte die Zahl der Anwendungen erhöht werden. Zudem ist die Nutzung mit einem Kartenlesegerät und der kostenlosen Ausweis-App problemlos möglich. In Kürze wird eine Anwendung der eID-Funktion mittels eines Smartphones möglich sein, womit die Benutzerfreundlichkeit noch einmal gesteigert wird. Einer von den kommunalen Spitzenverbänden vorgeschlagenen Übergangsregelung, die eine erleichterte Authentifizierung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde zulässt, bedarf es daher aus hiesiger Sicht nicht.

Zudem ist festzustellen, dass auch in Deutschland mittlerweile mehrere staatlich zugelassene Vertrauensdiensteanbieter existieren, die die technischen Basiskomponenten für eine qualifizierte elektronische Signatur gegen Entgelt zur Verfügung stellen. Darüber hinaus sind nach der eIDAS-Verordnung der EU auch sogenannte Fernsignaturen zulässig, bei denen ohne Signaturkarte und Kartenlesegerät die Signatur in Form einer Webanwendung bereitgestellt wird. Aus hiesiger Sicht existieren die von den oben genannten Verbänden vermuteten Hürden aufgrund technischer Lösungen und Angebote nicht mehr.

Von DATABUND wird es als doppelte Sicherheitshürde gesehen, wenn die Unterlagen über ein Nutzerkonto mit dem Sicherheitsniveau „mindestens substanziell“ und einer qualifizierten elektronischen Signatur übersandt werden. Hier liegt offensichtlich ein Missverständnis vor. Der Gesetzentwurf sieht nur die qualifizierte Signatur einer Bauvorlage vor, wenn die Bauvorlage von einer anderen Person erstellt wurde als die, die sie übersendet. Damit soll sichergestellt werden, dass jede Person für ihren Beitrag verantwortlich ist.

Definition der „verantwortlichen Person“ und der „erklärenden Person“, Gesamtdatei

Von mehreren Verbänden wird angeregt, eine Definition für die im ursprünglichen Entwurf enthaltenen Bezeichnungen „verantwortliche Person“ und „erklärende Person“ aufzunehmen. Die Architektenkammer regt an, die Verantwortlichkeit des Entwurfsverfassers klarzustellen.

In Abstimmungsgesprächen im Anschluss an die Verbandsbeteiligung wurde seitens der kommunalen Spitzenverbände unter Einbeziehung von einigen unteren Bauaufsichtsbehörden und von der Architektenkammer dargelegt, dass fast ausschließlich die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser die Bauanträge und Mitteilungen mit einer Vollmacht der Bauherrinnen und Bauherren einreichen würden.

Anlässlich der Stellungnahmen der Verbände und der geführten Gespräche wurden die Regelungen überarbeitet. Es wird nun in den einzelnen Regelungen deutlich hervorgehoben, dass die Bauherrin oder der Bauherr

in formaler Hinsicht die Antragstellerin oder der Antragsteller ist und die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser mit entsprechender Vollmacht die elektronische Übermittlung des Antrages oder der Mitteilung und der Bauvorlagen vornimmt. Damit sind die Verantwortlichkeiten klarer herausgestellt und den Begriff der „erklärenden Person“ bedarf es nicht mehr. Damit wird auch auf die Empfehlung einzelner Verbände reagiert, die eine ausdrückliche klarstellende Regelung für eine Bevollmächtigung befürworteten.

Durch die im Entwurf vorgenommenen Änderungen bedarf es auch keiner Regelung mehr für die Erstellung einer Gesamtdatei durch die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser. Von mehreren Verbänden wird kritisiert, dass eine zusätzliche Gesamtdatei der Bauvorlagen von der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser mit einer qualifizierten elektronischen Signatur zu versehen ist, was zu mehr Speicherplatzbedarf und Abgleich der Bauvorlagen führen würde. Hintergrund der Regelung war, dass ein Mechanismus dafür gefunden werden sollte, die Verantwortung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers für die Einhaltung des öffentlichen Baurechts und das Ineinandergreifen aller Beiträge zu dem Gesamtentwurf zu dokumentieren.

Deshalb wurde von einer Gesamtdatei Abstand genommen und im Gesetzentwurf für die Bauantragstellung, die Mitteilung und Beantragung von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen geregelt, dass die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser die Übermittlung des Antrags und der Mitteilung mit einer Vollmacht der Bauherrin oder des Bauherrn vornehmen soll. Die Bauherrin oder der Bauherr wird darüber informiert oder, wenn es die Software der Bauaufsichtsbehörde vorsieht, mit Leserechten in einem sogenannten „Projektraum“ zu dem Bauvorhaben versehen und könnte die Kommunikation mit der Bauaufsichtsbehörde verfolgen.

Nachreichen von Unterlagen

GovConnect regt an, dass geregelt wird, wie bzw. auf welchem Wege fehlende Bauvorlagen nachzureichen sind. Aus ihrer Sicht könnte ein Nachreichen ohne zusätzliche Authentifizierung im Nutzerkonto erfolgen, weil bei der Antragstellung bereits eine Authentifizierung erfolgte. Zum Nachreichen der Unterlagen wird keine spezielle Regelung in die Niedersächsische Bauordnung aufgenommen. Es soll den Bauaufsichtsbehörden in Abhängigkeit von den Möglichkeiten der von ihr verwendeten Software überlassen bleiben, auf welchem Wege die elektronischen Dokumente nachträglich zu übermitteln sind.

Automatisierte Überprüfung der Entwurfsverfasserqualifikation

Die Architektenkammer Niedersachsen regt an, dass mit der Antragstellung eine automatisierte Überprüfung erfolgen sollte, ob die für die Einhaltung des öffentlichen Baurechts verantwortliche Person tatsächlich bauvorlageberechtigt ist. Dazu verweist sie auf die „Digitale bundesweite Auskunftsstelle für Architekten und Ingenieure (di.BAStAI)“. Der Vorschlag wird nicht aufgegriffen, weil es sich um eine spezielle Anforderung an die von den unteren Bauaufsichtsbehörden verwendete Software handelt, die zu erhöhten Kosten führen würde. Aufgrund der unterschiedlichen Softwareentwicklungsstände der Kommunen und der Auswirkungen auf das Konnexitätsgebot sollten von Seiten des Landes hierzu keine weiteren Vorgaben gemacht werden. Zudem sind nicht nur Architektinnen und Architekten sowie Bauingenieurinnen und Bauingenieure bauvorlageberechtigt, sondern auch Handwerksmeisterinnen, Handwerksmeister, Technikerinnen und Techniker.

Verändern von elektronischen Dokumenten mit qualifizierter elektronischer Signatur

Die VPI bat um Klarstellung zur Berechtigung des Bearbeitens von mit qualifizierter Signatur gesicherten elektronischen Dokumenten. Wie bei der Übersendung in Papierform sind selbstverständlich die Bauaufsichtsbehörden und die von ihr für die Prüfung beauftragten Prüffingenieurinnen und Prüffingenieure berechtigt, diese Dokumente mit ihren Prüfeintragungen zu versehen. Es bleibt den Bauaufsichtsbehörden überlassen, wie sie rechtlich absichern, was ursprünglich beantragt wurde. Dies könnte zum Beispiel durch das Abspeichern der ursprünglich übersandten Datei mit der qualifizierten elektronischen Signatur und das Erzeugen einer Kopie für die weitere Bearbeitung erfolgen.

Übergangsfristen

Der Verband GovConnect, die Landesvereinigung Bauwirtschaft und der Baugewerbeverband Niedersachsen sehen die vorgesehenen Übergangsfristen als ausreichend an, um Lösungen zur Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens zu implementieren. Der VDV ist der Auffassung, dass der vorgeschlagene Zeitraum nicht ausreichend sei und schlägt vor, die Übergangsfrist bis zum 1. Januar 2026 festzulegen.

Vor dem Hintergrund der Fristen im Onlinezugangsgesetz und im Niedersächsischen Gesetz über digitale Verwaltung und Informationssicherheit wird aus hiesiger Sicht davon ausgegangen, dass die wesentlichen Implementierungsprozesse im Jahr 2022 abgeschlossen sein werden, sodass das Jahr 2023 als „Puffer“ ausreichend erscheint.

Gebühren

Die Architektenkammer vertritt die Auffassung, dass aufgrund der zu erwarteten Effektivitätssteigerungen bei den Bauaufsichtsbehörden der Verwaltungsaufwand deutlich reduziert würde, sodass sich dies auch bei den Baugebühren niederschlagen müsse, die in der Baugebührenordnung geregelt sind. Zudem fordert sie eine diesbezügliche Evaluationspflicht.

Die kommunalen Spitzenverbände haben in ihrer Stellungnahme die Auffassung vertreten, dass für viele der auszuführenden Tätigkeiten kein ausreichendes Gebührenaufkommen erzielt werde. Die elektronische Übermittlung und Bearbeitung von Anträgen, Mitteilungen und Bauvorlagen wird zu einer effektiven und beschleunigten Bearbeitung führen. Diese Prozessbeschleunigungen führen aber nicht automatisch zu einer Verringerung des Arbeitsaufwandes in den unteren Bauaufsichtsbehörden, die weiterhin die Unterlagen sichten und prüfen müssen. Von einer Evaluationspflicht aufgrund des Wechsels zur verstärkten elektronischen Kommunikation sollte abgesehen werden, da die tatsächlichen Auswirkungen durch das Gesetz nicht „messbar“ wären, weil einige Bauaufsichtsbehörden bereits seit einigen Jahren die Baugenehmigungsverfahren und andere bauordnungsrechtliche Verfahren elektronisch durchführen.

Zum Klimaschutz / PV-Pflicht:

Allgemeines

Der Ausbau der Solarenergie auf Gebäuden wird von den Kammern und Verbänden als Beitrag zum Klimaschutz und zur Nutzung der Flächenpotentiale bereits versiegelter Flächen grundsätzlich als richtig angesehen und befürwortet. Die geplanten Regelungen werden dabei sowohl als nicht ausreichend als auch als zu umfangreich bewertet. Teilweise wird um Klarstellungen gebeten.

Seitens der kommunalen Spitzenverbände, Architektenkammer, BVN, Handelsverband Niedersachsen und vdw werden regulatorische Maßnahmen per Gesetz eher kritisch gesehen und es wird darauf verwiesen, dass eher auf Freiwilligkeit gesetzt werden sollte und die Rahmenbedingungen verbessert und vom Land attraktive Förderprogramme zum Ausbau der Photovoltaik angeboten werden sollten. Der Landesverband Haus & Grund lehnt die Aufnahme der Regelungen zur PV-Pflicht in der Niedersächsischen Bauordnung ab. Zu diesen Anmerkungen ist festzustellen, dass es durchaus attraktive Rahmenbedingungen und Förderprogramme bisher gab, diese aber offensichtlich nicht ausreichend genutzt wurden. Der Ausbau auf freiwilliger und auch möglicher geförderter Basis ist bisher eher schleppend vorangegangen, sodass weitere regulatorische Maßnahmen angezeigt sind, um die klimaschutzpolitischen Ziele zeitnah erreichen zu können. Richtig ist, dass die Rahmenbedingungen infolge zahlreicher Bundesgesetze wie dem Gebäudeenergiegesetz, Erneuerbare-Energien-Gesetz, Messstellenbetriebsgesetz oder Energiewirtschaftsgesetz nicht einfach sind. Jedoch kann die Landesgesetzgebung diese Regularien nicht beeinflussen. Zahlreiche gebaute Projekte von PV-Anlagen verschiedenster Größen zeigen aber auch, dass sie unter den bestehenden Rahmenbedingungen umsetzbar und keine großen Hürden zu erwarten sind.

Die Ausführungen zur Nutzung von bereits bebauten Flächenpotentialen zur Schonung weiterer landwirtschaftlicher Flächen werden von den kommunalen Spitzenverbänden, Architektenkammer, BDLA, Landvolk Niedersachsen und der Landwirtschaftskammer als positiv hervorgehoben.

Seitens der kommunalen Spitzenverbände, des Landesfeuerwehrverbandes, vdw und der VPI wurden zu regelnde Prüf- und Genehmigungserfordernisse gefordert. Gemäß den Anstrengungen zur Entbürokratisierung sind keine weiteren und dezidierten Regelungen und Prüferfordernisse im Gesetzentwurf vorgesehen. Die Einhaltung des öffentlichen Baurechtes liegt im Verantwortungsbereich der am Bau beteiligten Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser sowie den Bauherinnen und Bauherren. Es ist deshalb vorgesehen, Klarstellungen und Auslegungshilfen in Form von Fragen/Antworten (FAQ) zu veröffentlichen.

Es werden Klarstellungen und Auslegungshilfen, andere Vorgaben zu den Bemessungsgrößen der Flächen und deren Belegung mit PV-Anlagen und zu den Ausnahmetatbeständen insbesondere zur Wirtschaftlichkeit seitens der kommunalen Spitzenverbände, Architektenkammer, BDEW, BDLA, BUND, BV Deutscher Fertigung, Handelsverband Niedersachsen, LV Bauwirtschaft Niedersachsen, Landvolk, Unternehmerverbände, VDV, vdw, VPI und ZDS für erforderlich gehalten. Dazu werden in der Begründung zu den einzelnen Paragraphen und Abschnitten dezidierte Ausführungen gegeben.

Die klimaschutzpolitischen Ziele für die EU und Deutschland und damit auch Niedersachsen sind formuliert und der Ausbau der erneuerbaren Energien u.a. durch Photovoltaik hat dabei eine bedeutende Stellung und Prämisse. Die Einführung der PV-Pflicht in Niedersachsen kann daher nur ein Baustein sein. Alle anderen hier genannten Bereiche sind im Rahmen ihres Regelungsrahmens und Tätigkeitsfeldes gefordert, die hier genannten Anmerkungen als globale Aufgabe umzusetzen.

Im Rahmen des Gesetzentwurfs werden nur Neubauvorhaben mit überwiegend gewerblicher Nutzung und Wohnbebauung betrachtet. Die Anmerkungen des Handelsverbandes Niedersachsen-Bremen e. V. zu Bestandsgebäuden sowie zur Ausstattung von Parkplätzen in Verbindung mit einer PV-Pflicht sind nicht Inhalt

des Gesetzentwurfs. Regelungen für eine PV-Pflicht bei Bestandsgebäuden, Bestandsanlagen oder bei Dachsanierungen, die seitens des LEE, BDEW, Handelsverband Niedersachsen-Bremen e. V. angeregt wurden, betreffen nicht den Regelungsbereich des vorliegenden Gesetzentwurfs.

Zu der Beteiligung der Clearingstelle wird auf die beigefügte Stellungnahme und den Abschnitt V dieser Gesetzesbegründung verwiesen.

Weitere Anregungen zu Maßnahmen für den Klimaschutz oder zu Themenschwerpunkten aus anderen Rechtsbereichen können im Rahmen dieses Gesetzentwurfs nicht aufgenommen werden, da diese nicht dem Regelungsbereich der Niedersächsischen Bauordnung zuzuordnen sind.

Brandschutz bei Photovoltaikanlagen

Der Landesfeuerwehrverband fordert, im Zusammenhang mit § 32 a eine Regelung aufzunehmen, wonach zur Berücksichtigung der Belange des Brandschutzes eine Beurteilung der Planung der Anlage durch die Brandschutzdienststelle erforderlich wird. Der Forderung wird nicht entsprochen. Die Photovoltaikanlagen selbst sind nach wie vor nach Nr. 2.3 des Anhangs zu § 60, außer bei Hochhäusern, verfahrensfrei und auch weiterhin nicht Gegenstand des Verfahrens. Soweit für Baumaßnahmen nach den §§ 62 bis 64 die Nachweise des Brandschutzes für baulichen Anlagen nach § 65 zu prüfen sind, entscheidet die Bauaufsichtsbehörde nach § 69 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 im Einzelfall, ob es für ihre Beurteilung des Brandschutzes der Stellungnahme der Brandschutzdienststelle bedarf. Erkenntnisse, die Einschränkungen in der Verfahrensfreiheit aus Gründen der Verpflichtung nach § 32 a rechtfertigen, liegen der Landesregierung nicht vor.

Der BDEW schlägt vor, bei Dächern, die einer festen Bedachung entsprechen, sollte für Glas-Glas PV-Module kein Mindestabstand zu Brandwänden gefordert werden. Auf Dächern, bei denen Brandwände durch brennbare Materialien wie Holz, Bitumen oder ähnliches überbaut sind, sollten keine zusätzlichen Mindestabstände für auf diesen Dächern aufgebrachte PV-Anlagen zu darunterliegenden Brandwänden gelten. Die erforderlichen Abstände von Solarenergieanlagen zu Brandwänden sind in § 11 Abs. 6 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) geregelt. Es besteht die Absicht, in dieser Vorschrift in Anlehnung an die vom BDEW erwähnte Regelung in § 32 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen eine Verringerung des derzeitigen Mindestabstandes zu Brandwänden für solche PV-Module zuzulassen, deren Außenseiten und Unterkonstruktionen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. Eine Verringerung von Abständen in solchen Fällen, in denen Bauteile aus brennbaren Baustoffen Brandwände überbrücken, kommt nicht in Betracht, da eine solche Überbrückung nach § 8 Abs. 7 Satz 1 DVO-NBauO gar nicht zulässig ist.

Der Verband Haus & Grund merkt zu § 32 a unter anderem an, dass die Installation von Photovoltaikanlagen ein sehr viel umfangreicheres Brandschutzkonzept erfordere. Dies ist unzutreffend. Nach den Vorschriften der Bauvorlagenverordnung kommt eine besondere Berücksichtigung von Photovoltaikanlagen im Brandschutznachweis allenfalls bei bestimmten Sonderbauten in Betracht.

Ausstattung von Gebäuden, Raumerfordernisse, Elektrische Anlagen

Der BDEW schlägt vor, dass im Hausanschlussraum bzw. im Raum mit den Anschlusseinrichtungen mindestens der Platzbedarf sowie der dauerhaft frei zu haltende Arbeits- und Bedienbereich nach DIN 18012 vorgesehen werden müsse. Zudem sei dringend zu empfehlen, darüber hinaus im Zählerschrank ausreichend Reserveplätze für die spätere Installation von Mess- und Steuereinrichtungen sowie weiteren Betriebsmitteln vorzusehen, um spätere aufwendige Installationsarbeiten zu vermeiden. Es solle in Wohngebäuden mit mehreren Wohneinheiten zusätzlich eine Verpflichtung zur Vorrüstung von Leerrohren zwischen dem Hausanschlussraum bzw. dem Raum mit den Anschlusseinrichtungen und dem späteren Installationsort von Wechselrichtern und PV-Modulen ergänzt werden.

Da die Regelungen zur Ausstattungspflicht mit PV-Anlagen technologieoffen ausgestaltet sind, können keine weiteren dezidierten Anforderungen formuliert werden. Wohngebäude sind für eine nachträglich mögliche Installation der PV-Anlage ausreichend zu bemessen und auszulegen. Dazu gehören auch die entsprechenden Anschlüsse, Leitungen und Platzhalter. Die eingeführten Technischen Baubestimmungen sind zu beachten und das öffentliche Baurecht einzuhalten. Gegebenenfalls werden weitere Ausführungshilfen in den geplanten Fragen/Antworten (FAQ) aufgeführt.

Kombination von Photovoltaikanlagen und Gründächern

Der BDLA macht umfangreiche Ausführungen zu den aktuellen Herausforderungen durch den Klimawandel und die erforderliche Klimafolgenanpassung sowie Erfordernissen des Erhalts der Biodiversität in unseren hochversiegelten Siedlungsbereichen, die durch die Regelung der Niedersächsischen Bauordnung dabei unberücksichtigt blieben. Insbesondere werden die Vorzüge von Gründächern genannt. Aus Sicht des BDLA sollte daher eine entsprechende Pflicht zur Dachbegrünung insbesondere für Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 15 Grad in die Niedersächsische Bauordnung aufgenommen werden. In diesem Zusammen-

hang trägt der BDLA einen Formulierungsvorschlag vor, der vorsieht, dass derartige Dächer mit einer Gesamtfläche von 100 m² flächig und dauerhaft zu begrünen sind, soweit die Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung der Dachfläche es zulässt und Photovoltaikanlagen und Dachbegrünungen sich nicht gegenseitig ausschließen, sondern miteinander kombinierbar sind.

Die Argumente sind nachvollziehbar, jedoch können Gründächer in Kombination mit PV-Anlagen ohne weitere regulatorische Maßnahmen der Niedersächsischen Bauordnung errichtet werden. Dafür ist bspw. die Mindestbelegung von 50 Prozent mit PV eingegrenzt, um andere Technologien und Bauweisen zu ermöglichen. Es sollen jedoch im Hinblick auf die Baukosten nicht noch weitergehende Anforderungen an das Bauen gestellt werden. Den Vorschlägen wird daher nicht gefolgt.

Baukosten in Bezug auf PV-Anlagen

Der Landesverband Haus & Grund Niedersachsen lehnt die Regelung zu § 32 a mit der Begründung ab, dass obwohl der Klimaschutz in der regenerativen Gewinnung von Gebäudeenergie sowie in Form eines deutlich reduzierten Energieverbrauchs durch Gebäudedämmung und durch modernisierte Heizungstechnik sinnvoll und erstrebenswert sei, der Klimaschutz nicht um jeden Preis funktionieren könne. Deshalb solle keine Pflicht zur Herstellung von Photovoltaik oder vergleichbaren Energien in der Bauordnung geregelt werden. Angeführt werden dazu Kostensteigerungen, die beim Betreiben einer PV-Anlage entstehen.

Die unterschiedlichen Auswirkungen durch die PV-Pflicht auf Gewerbeneubauten werden auch von den Fachministerien gesehen und wurden zugunsten der Energiewende und des Klimaschutzes abgewogen.

Zum Verfahren, Vereinfachungen, sonstige Anregungen:

In dem ursprünglichen Entwurf war eine Ablehnungsfiktion in § 69 Abs. 2 Satz 2 vorgesehen, nach der der Antrag drei Wochen nach Ablauf der Frist als zurückgenommen gilt, wenn die Bauvorlagen weiterhin unvollständig sind oder Mängel aufweisen. In einem Schreiben der kommunalen Spitzenverbände sowie der Architektenkammer vom 26. April 2021 wird gemeinsam die Landesregierung und der Landtag gebeten, am derzeit bestehenden Fristenregime der Niedersächsischen Bauordnung nichts zu ändern. Aufgrund dieser ausdrücklichen Erklärung wird von der geplanten Regelung Abstand genommen.

Die ursprünglich vorgesehene Rücknahmefiktion war auch vom vdw kritisiert worden. Darüber hinaus fordert der vdw einen verbindlichen Gesprächstermin vor Einreichen der Unterlagen sowie eine Genehmigungsfiktion nach Ablauf einer definierten Bearbeitungsfrist (drei Monate). Beide Anregungen werden nicht aufgegriffen. Bereits jetzt stehen die unteren Bauaufsichtsbehörden vor Einreichung von Unterlagen für Beratungen zur Verfügung (§ 58 Abs. 1 Satz 2 NBauO), sodass es einer zusätzlichen Regelung für einen verbindlichen Gesprächstermin nicht bedarf. Da die Bearbeitungszeiten für Baugenehmigungsverfahren aufgrund der unterschiedlichen und teilweise nachbesserungsbedürftigen Qualität der Bauvorlagen unterschiedlich lang dauern, sind feste Bearbeitungszeiten und Genehmigungsfiktionen nicht zielführend.

Die ursprünglich im Gesetzentwurf vorgesehene Einschränkung der Verfahrensfreistellung von Gewächshäuser bis zu einer Größe von 100 m² in Nummer 1.4 des Anhangs zu § 60 Abs. 1 stieß in der Verbandsbeteiligung auf erhebliche Kritik, sodass von der Regelung Abstand genommen wurde.

Die folgenden Vorschläge der Verbände beziehen sich auf Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung, die nicht mit dem Gesetzentwurf geändert werden sollen.

Der ADFC schlägt vor, zu den Anforderungen für notwendige Einstellplätze eine Ergänzung entsprechend § 37 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg aufzunehmen, wonach bis ein Viertel der Kraftfahrzeug-Einstellplätze durch die Schaffung von Fahrrad-Stellplätzen ersetzt werden kann. Dabei wären für einen Einstellplatz vier Fahrrad-Stellplätze herzustellen. Ähnliches trägt auch die Architektenkammer vor. Dieser Vorschlag wird nicht übernommen, da die Systematik der Niedersächsischen Bauordnung hierbei eine andere ist. Nach § 47 NBauO sind Einstellplätze für den tatsächlichen Bedarf herzustellen. Die oberste Bauaufsichtsbehörde hat hierzu Ausführungsempfehlungen in einem Erlass vom 16. Dezember 2019 (Nds. MBl. 2020 S. 24) bekannt gemacht. Danach sind auch Mobilitätskonzepte zu berücksichtigen. Unabhängig davon sind nach § 48 NBauO für bauliche Anlagen, ausgenommen für Wohngebäude, Fahrradabstellanlagen für den tatsächlichen Bedarf zu schaffen. Die Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung zielen also immer auf den tatsächlichen Bedarf im Einzelfall ab. Für Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen ist nach § 44 Abs. 4 Abstellraum unter anderem für Fahrräder zu schaffen. Die vorhandenen Regelungen werden aufgrund der Bedarfsorientiertheit des Einzelfalls als sinnvoll und sachgerecht angesehen.

Die Landesvereinigung Bauwirtschaft und die Unternehmerverbände regen weiterhin an, die Einstellplätze zu „suspendieren“, wenn eine Baulücke geschlossen wird. Dieser Vorschlag wurde kürzlich bereits im Landtag im Rahmen eines anderen Gesetzentwurfs zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung beraten und wird deshalb nicht weiterverfolgt.

Der ADFC regt an, die Anforderungen an Fahrradabstellanlagen in § 48 NBauO zu konkretisieren, indem dort direkt Bezug auf die DIN 79008 „Stationäre Fahrradparksysteme“ genommen wird. Dahingehende Anforderungen mit Verweisen auf eine konkrete Technische Baubestimmung entsprechen nicht der Rechtssystematik der Niedersächsischen Bauordnung. Technische Baubestimmungen werden in der „Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen“ von der obersten Bauaufsichtsbehörde als Erlass im Niedersächsischen Ministerialblatt bekannt gemacht. Allerdings dürfen nach § 83 Abs. 1 Satz 1 NBauO nur Technische Baubestimmungen zur Konkretisierung der allgemeinen Anforderungen nach § 3 NBauO erfolgen. Spezielle Regelungen zu Fahrradabstellanlagen fallen nicht darunter.

Der Sozialverband Deutschland (SoVD) fordert die ausdrückliche Nennung und Berücksichtigung der Anforderungen an die Barrierefreiheit in § 2 Abs. 18, § 4 Abs. 3, § 16 Abs. 1, § 34 Abs. 1, § 38 Abs. 1, § 46 und 47 Abs. 1. Zu § 49 Abs. 1 und 2 fordert der Verband die barrierefreie Herstellung der Gebäudezugänge von der öffentlichen Verkehrsfläche sowie taktile Hinweistafeln im Inneren öffentlich zugänglicher Gebäude. Die Forderungen werden nicht aufgegriffen, da sich das vom SoVD Gewollte aus der Gesetzessystematik, insbesondere aus § 49 NBauO, und aus den als Technische Baubestimmungen eingeführten Normen DIN 18040-1 und DIN 18040-2 bereits ergibt. Zu § 49 Abs. 2 regt der SoVD an, den Umfang der Barrierefreiheit öffentlich zugänglicher Gebäude nicht mehr vom Bedarf abhängig zu machen und den Schwellenwert von 200 Standplätzen für die Barrierefreiheit von Campingplätzen herabzusetzen. Auch diesen Anregungen soll nicht gefolgt werden. Eine gesetzliche Forderung nach Barrierefreiheit über den Bedarf hinaus würde gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verstoßen. Auch eine Herabsetzung des Schwellenwertes für Campingplätze ist unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit problematisch, insbesondere bei barrierefreien Zuwegungen im hängigen Gelände. Der SoVD stellt auch die Regelung des § 49 Abs. 3 über den Entfall der Anforderungen an die Barrierefreiheit bei einem unverhältnismäßigen Mehraufwand infrage, da hierüber im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nicht von der Bauaufsichtsbehörde entschieden wird, sondern von der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser. Erkenntnisse darüber, dass die Vorschrift nicht verantwortungsbewusst angewandt wird, liegen der obersten Bauaufsicht nicht vor, sodass eine Änderung nicht erfolgen soll.

Die Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen fordert die Aufnahme einer allgemeinen baulichen Schwellenlosigkeit in § 49. Die Details zur Barrierefreiheit werden derzeit in der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen geregelt und sind dort systematisch richtig verortet. Sollte sich die danach derzeit zulässige Schwellenhöhe von maximal 2 cm zwischen einer Wohnung und dem zugehörigen Freisitz als untauglich herausstellen, wäre die Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen zu ändern. Entsprechendes gilt auch für die Forderung nach Aufnahme strengerer Vorschriften über die Bedienbarkeit von Fenstern in rollstuhlgerechten Wohnungen in das Gesetz.

Zur Barrierefreiheit von Wohngebäuden fordert die Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen die Streichung des § 49 Abs. 1 Satz 3, wonach ein Aufzug zur Erreichbarkeit von barrierefreien Wohnungen mit Ausnahme der Fälle nach § 38 Abs. 2 Satz 1 lediglich im Entwurf vorgesehen, öffentlich-rechtlich jedoch nicht hergestellt werden muss. Des Weiteren wird auch eine Erhöhung der Quote für rollstuhlgerechte Wohnungen in § 49 Abs. 1 Satz 7 gefordert. Beiden Forderungen wird nicht entsprochen. Die derzeitigen Regelungen sind Ergebnis einer Einigung zahlreicher Verbände einschließlich derer, die die Belange von Menschen mit Behinderungen vertreten, und sind erst seit dem 1. Januar 2019 in Kraft. Belastbare Erkenntnisse darüber, dass die Regelungen sich nicht bewährt hätten, liegen bislang nicht vor. Deshalb werden auch die von der Architektenkammer als Anlage zu deren Stellungnahme beigefügten Anregungen hierzu nicht aufgegriffen.

Der Forderung nach Streichung des § 49 Abs. 3 Satz 2, der bestimmt, dass bei Baudenkmalen bauordnungsrechtlich Barrierefreiheit nur im Umfang eines vom Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz hingenommenen Eingriffs gefordert ist, kann ebenfalls nicht entsprochen werden. Die Vorschrift korrespondiert mit § 7 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. c des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Eine Streichung würde zu einem Widerspruch zwischen Bauordnungs- und Denkmalschutzrecht führen.

Die Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen fordert des Weiteren, eine Verpflichtung der Bauherrin und des Bauherrn in § 52 aufzunehmen, kommunale Behindertenbeauftragte und Beiräte in die Entwurfsbearbeitung einzubeziehen. Auch dem soll nicht gefolgt werden, da neben der Verkomplizierung der Genehmigungsverfahren gewichtige Fragen zum Rechtscharakter der Mitwirkung am Entwurf und zur Reichweite der Verantwortung der Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser aufgeworfen werden.

Die Architektenkammer regt erneut an, den Handwerksmeisterinnen und Handwerksmeistern sowie den Technikerinnen und Technikern die Bauvorlageberechtigung nach § 53 Abs. 4 Nrn. 2 und 3 zu entziehen, da dies im Hinblick auf die heute erforderlichen Kenntnisse nicht mehr vertretbar sei. Dies wird weiterhin abgelehnt, da die Handwerksmeisterinnen und Handwerksmeister für ihren Werkstoff und die Technikerinnen und Techniker in diesem Umfang für kompetent erachtet werden. Zudem sorgen auch die Handwerkerinnungen für Fortbildungen ihrer Mitglieder. Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass die seit Jahrzehnten geltende Regelung zu Missständen geführt hätte.

Auch die Forderung der Landesbeauftragten für Menschen mit Behinderungen nach einer in der Niedersächsischen Bauordnung verankerten, auf das barrierefreie Bauen abzielenden Fortbildungspflicht für Unternehmerinnen und Unternehmer wird nicht befürwortet. Die materiellen Qualifikationsanforderungen in § 54 Abs. 2 Satz 1 reichen aus. Die Unternehmerin und der Unternehmer haben die im Entwurf vorgesehenen baulichen Maßnahmen zur Barrierefreiheit umzusetzen. Dies erfordert keine außergewöhnlichen Fachkenntnisse, für die im Gesetz eine Fortbildungsverpflichtung aufgenommen werden müsste, wie dies ja auch für die Umsetzung anderer Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung nicht der Fall ist.

Die Architektenkammer bittet erneut um die Konkretisierung der Qualifikation der Bauleiterin oder des Bauleiters in § 55. Dies wird erneut abgelehnt, da die der Musterbauordnung entsprechende Regelung als ausreichend erachtet wird. Die im Einzelfall erforderliche Qualifikation ist nach der konkreten Baumaßnahme zu bestimmen.

Der Bund Deutscher Landschaftsarchitekten und die Architektenkammer bitten erneut darum, dass Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten auch bei Mitteilungsverfahren nach § 62 NBauO als Entwurfsverfasserin und Entwurfsverfasser tätig werden dürfen. Dies wird weiter abgelehnt, da sie aufgrund ihrer Ausbildung insbesondere für die Erstellung von Bauvorlagen zu Stützmauern sowie selbständigen Aufschüttungen und Abgrabungen in Betracht kommen und für diese baulichen Anlagen nicht üblicherweise separate Mitteilungsverfahren nach § 62 gewählt werden. Für Gebäude nach § 62 Abs. 1 Satz 1 kommen die Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten nicht in Betracht.

Die Forderung der Landesbeauftragten für Menschen mit Behinderungen, im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 künftig auch die Barrierefreiheit nach § 49 zu prüfen, wird nicht befürwortet. Die Landesregierung hat keine Erkenntnisse darüber, dass die am Bau Beteiligten ihrer Verantwortung für die Einhaltung dieser Vorschrift nicht gerecht würden, soweit diese nicht zu prüfen ist. Der Unterschied zum regulären Baugenehmigungsverfahren nach § 64 würde für Wohngebäude zudem deutlich zurückgenommen, was zu aufwändigeren und damit längeren und auch für die Antragsteller teureren Baugenehmigungsverfahren führen würde. Bei Sonderbauten, soweit sie nach § 49 Abs. 2 barrierefrei sein müssen, erfolgt bereits nach der derzeitigen Rechtslage eine Prüfung der Barrierefreiheit im Genehmigungsverfahren.

Die Architektenkammer bittet erneut, die Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten sowie die Innenarchitektinnen und Innenarchitekten in § 65 Abs. 1 Satz 2 als Berechtigte zum Erstellen von bautechnischen Nachweisen aufzunehmen. Dies wurde bereits mehrfach geprüft und wird weiterhin abgelehnt. Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten kommen nicht für Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz und die meisten Themengebiete der Standsicherheit in Betracht. Innenarchitektinnen und Innenarchitekten kommen nicht für die Nachweise der Standsicherheit in Betracht, die für jedes Bauvorhaben von Relevanz sind.

Die VPI fordert eine gesonderte Erklärung für die Standsicherheitsnachweise, die Tragwerksplanerinnen oder Tragwerksplaner nach § 65 Abs. 4 erstellt haben und die nicht durch die Bauaufsichtsbehörde geprüft werden, da hier öfter Angaben zu Tragwerksplanern gemacht wurden, die den Standsicherheitsnachweis zu der Baumaßnahme gar nicht erstellt haben. Auf Nachfrage bei einigen Bauaufsichtsbehörden hieß es, dass sie eine solche Erklärung nicht für notwendig erachten würden. Es liege nach § 52 Abs. 2 Satz 1 NBauO in der Verantwortung der Bauherrin oder des Bauherrn, die verantwortlichen Personen zu bestellen und nach § 53 Abs. 2 Satz 2 in der Verantwortung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers geeignete Sachverständige zu bestellen, wenn sie oder er nicht über die Fachkenntnisse verfügt. Zudem handelt es sich nach § 80 Abs. 1 Nr. 6 um eine Ordnungswidrigkeit, wenn der Betrug bemerkt wird. Der Anregung der VPI wird nicht nachgekommen.

Die Architektenkammer regt an, den Bestandsschutz in § 85 dahingehend auszuweiten, dass der Prozentsatz der Änderungskosten als Bezugsgröße für den Umfang eines Anpassungsverlangens statt bisher 20 Prozent nur noch 10 Prozent betragen dürfe. Dies wird abgelehnt, da sich die bisherige Regelung bewährt hat.

Die Landwirtschaftskammer regt an, dass im Anhang zu § 60 Abs. 1 auch Einhausungen und Schutz einzäunungen von Fischteich- und Fischhaltungsanlagen gegen fischfressende Wildtiere zu den verfahrensfreien Baumaßnahmen aufgenommen werden sollten.

Diese Anregung wird nicht aufgegriffen. Bei Einhausungen werden laut Runderlass des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 18. Mai 2017 (Nds. MBl. S. 746) Netze verwendet, die über die Teiche gespannt werden. Netze stellen im Regelfall keine baulichen Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung dar, sodass eine Regelung hierzu in der Niedersächsischen Bauordnung nicht erfolgen kann. Bei den Einzäunungen soll es sich laut o. a. Runderlass um Maschenzäune oder Litzenzäune handeln. Diese sollen mindestens einmal täglich dahingehend untersucht werden, ob sich dort lebende Tiere verfangen haben könnten. In Nummer Nr. 3. „Schutzbestimmungen“ des Runderlasses wird außerdem explizit darauf hingewiesen, dass „nach § 1 Satz 2 des Tierschutzgesetzes (...) niemand einem Tier ohne vernünftigen Grund Schmerzen, Leiden oder Schäden zufügen (darf). Gemäß § 13 Abs. 1 des Tierschutzgesetzes ist

es verboten, zum Fangen, Fernhalten oder Verscheuchen von Wirbeltieren Vorrichtungen oder Stoffe anzuwenden, wenn damit die Gefahr vermeidbarer Schmerzen, Leiden oder Schäden für Wirbeltiere verbunden ist.

Neben dem Tierschutz können daneben auch Belange des Wasserrechts berührt sein, wenn die Fischteiche in Überschwemmungsgebieten liegen.

Aus diesen Gründen wird von hier die präventive Kontrolle derartiger baulicher Anlagen für notwendig erachtet und die verfahrensfreie Errichtung daher nicht befürwortet.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung der Niedersächsischen Bauordnung):

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf ist insbesondere beabsichtigt, Regelungen zur elektronischen Kommunikation und zur Übersendung von Schriftstücken für die bauordnungsrechtlichen Verfahren zu konkretisieren, Erleichterungen für die Errichtung von Windenergieanlagen zu schaffen und den Photovoltaikausbau im Gebäudesektor gezielt zu stärken. Zudem soll eine weitere Annäherung der Niedersächsischen Bauordnung an die Musterbauordnung erfolgen.

Zu Nummer 1 (§ 2):

Buchstabe a

In Absatz 1 Satz 2 werden die Nummern 1 bis 12 entsprechend der Nummerierung der Musterbauordnung neu angeordnet.

In dem Zuge wird auch die Nummer 8 „Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen“ ergänzend zur Klarstellung aufgenommen. Relevant wird dies insbesondere für eine gegebenenfalls erforderliche Prüfung des Nachweises der Standsicherheit von bestimmten Bauzuständen, zum Beispiel bei sehr tiefen Baugruben – insbesondere neben bestehenden Gebäuden oder öffentlichen Verkehrsflächen – oder temporären Brückenbauten. Diese Änderung wird von den kommunalen Spitzenverbänden ausdrücklich begrüßt.

Nummer 13 wird gestrichen, da eine Ausdehnung des Bauordnungsrechts auf baurechtlich irrelevante Anlagen nicht im Einklang mit der ansonsten immer weiter fortschreitenden Genehmigungs- und Verfahrensfreistellung steht. Die Regelung führte dazu, dass zum Beispiel ein Friedwald oder Veranstaltungen in der freien Landschaft (unter anderem Osterfeuer), zu denen Personen mit einem Kraftfahrzeug kommen, als bauliche Anlage anzusehen waren. Hierdurch findet eine Angleichung an die Musterbauordnung statt. Die kommunalen Spitzenverbände erklärten, dass die Auswirkungen abzuwarten blieben, da die Ordnungsbehörden verstärkt repressiv tätig werden müssten.

Der vdw schlägt vor, den für die Anwendung des Bauordnungsrechts zentralen Begriff der baulichen Anlage dahingehend zu verengen, dass nur noch solche Anlagen darunterfallen, die von Menschen betreten werden oder die aufgrund ihrer Größe und ihres Umfangs einen besonderen Einfluss auf die Umgebung ausüben. Als Beispiele werden Windkraftanlagen und Freizeitparks genannt. Der Vorschlag wird nicht aufgegriffen. Die derzeitige Definition des Begriffs ist sachgerecht. Sie trägt dem Gedanken Rechnung, dass alles, was bei der Nutzung von Grundstücken, Gebäuden und anderen Anlagen zu Gefahren für die öffentliche Sicherheit führen kann, vom Bauordnungsrecht erfasst wird.

Buchstabe b

Mit den Änderungen in Absatz 5 Satz 1 werden die Sonderbauten weiter der Musterbauordnung angepasst.

Doppelbuchstabe aa

Die neue Definition des Sonderbautatbestands für Versammlungsstätten im Freien in § 2 Abs. 5 Satz 1 Nr. 7 Buchst. b stellt eine Anpassung an die Musterbauordnung dar. Bezüglich der Versammlungsstätten im Freien bedarf es einer Konkretisierung, da die Abgrenzung zwischen „Veranstaltungen im Freien“ und „Versammlungsstätten im Freien“ zu Schwierigkeiten geführt hat.

Die Musterbauordnung war als Folge der Ereignisse bei der Veranstaltung „Love-Parade“ in Duisburg im Jahr 2010 geändert worden. Die frühere Formulierung, die aus dem Jahr 2000 stammte und der die bisherige niedersächsische Regelung entspricht, hatte dazu geführt, dass im Falle Duisburgs und in anderen Fällen die Verantwortung für die Frage der Sicherheit und Zulässigkeit von Veranstaltungen im Freien bei der Bauaufsicht gesucht wurde, insoweit der Aufenthaltsbereich der Besucherinnen und Besucher durch bauliche Anlagen begrenzt wird. Diese Voraussetzung kann bei Straßenumzügen, die zu einer Freifläche mit einer Szenefläche führen, unter Umständen schon wegen der vorhandenen Straßenrandbebauung angenommen werden. Eine dementsprechende Ausweitung des Verantwortungsbereichs der Bauaufsichtsbehörden war jedoch mit der früheren Formulierung der oben genannten Vorschrift nicht beabsichtigt.

Typische Versammlungsstätten im Freien sind Freilichttheater, Anlagen für den Rennsport oder Reitbahnen sowie Sportstadien – also ortsfeste, auf Dauer angelegte Anlagen mit tribünenartiger Anordnung der Besucherbereiche.

Durch die neue Regelung sind nicht mehr alle Flächen für Großveranstaltungen im Freien ein Sonderbau im Sinne des § 2 Abs. 5 Nr. 7 Buchst. b, sondern nur noch diejenigen mit Tribünen, die keine fliegenden Bauten sind und insgesamt mehr als 1 000 Besucherinnen und Besuchern fassen. Das Vorhandensein von Szenenflächen und Tribünen und deren Verkoppelung mit dem dauerhaften Nutzungszweck der Anlage sind Voraussetzungen, um unter die Regelung zu fallen; temporäre Veranstaltungen wie Musikfestivals auf Freiflächen werden nicht erfasst. Werden bei solchen Veranstaltungen allerdings Tribünen (und Bühnen) aufgestellt, handelt es sich bei diesen um fliegende Bauten, die wiederum in den Regelungsbereich der Niedersächsischen Bauordnung und damit auch in die Zuständigkeit der Bauaufsicht fallen (siehe § 75 NBauO).

Flächen, die nur vorübergehend für Veranstaltungen genutzt werden, sind künftig wie nach der Musterbauordnung und den übrigen Landesbauordnungen, auch wenn die Flächen umzäunt sind, nicht mehr als Versammlungsstätten aufzufassen. Sie unterliegen wegen der Streichung der bisherigen Nummer 13 in § 2 Abs. 1 Satz 1 (siehe Artikel 1 Nr. 1 Buchst. a) daher auch nicht mehr dem Bauordnungsrecht, sodass für sicherheitsrechtliche Anordnungen nunmehr ausschließlich die Ordnungsbehörden zuständig sind.

Die kommunalen Spitzenverbände regen an zu prüfen, ob der Ausschluss von Straßenumzügen – wie der Love-Parade – aus dem Geltungsbereich des Bauordnungsrechts auch über einen „Negativkatalog“ möglich sei. Dies erscheint aber im Hinblick auf die angestrebte klare Abgrenzung von Veranstaltungen im Freien zu den dem Bauordnungsrecht unterfallenden Versammlungsstätten im Freien weniger geeignet als die Regelung des Gesetzentwurfs.

Doppelbuchstabe bb

Durch die der Musterbauordnung folgende Ergänzung in Nummer 8 werden Schank- und Speisegaststätten mit Gastplätzen im Freien erst mit mehr als 1 000 Plätzen für Gäste zu einem Sonderbau. Diese Schwelle lehnt sich an den Grenzwert für Versammlungsstätten im Freien nach § 2 Abs. 5 Satz 1 Nr. 7 Buchst. b an.

Buchstabe c

Mit dem neuen Absatz 18 werden die Bauvorlagen im Sinne dieses Gesetzes und der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen definiert, die bislang in § 67 Abs. 1 Satz 2 NBauO und in § 1 der Bauvorlagenverordnung (BauVorlVO) – geltende Fassung – definiert wurden. Eine Neuordnung für die baurechtlichen Verfahren ist deshalb angebracht. Danach sind Bauvorlagen die zur Beurteilung einer Baumaßnahme, einer baulichen Anlage oder einer sonstigen Anlage erforderlichen Unterlagen. Dabei handelt es sich um Unterlagen, die insbesondere zur Beurteilung in einem Baugenehmigungsverfahren, Mitteilungsverfahren oder Zulassungsverfahren benötigt werden. Zudem kommt auch die Vorlage von Unterlagen in Betracht, um zu überprüfen, ob eine bestehende bauliche Anlage materiell-rechtlich in Ordnung ist oder ob sie standsicher ist. Dies gilt auch für sonstige Anlagen (zum Beispiel Maschinen), an die die Niedersächsische Bauordnung Anforderungen stellt.

Der BDVI regte an, in diesem Absatz direkt auf die Niedersächsische Bauvorlagenverordnung zu verweisen. Dies ist aus rechtssystematischen Gründen nicht möglich. Der Sozialverband Deutschland regt zu diesem Absatz an, in den Bauvorlagenkatalog die Barrierefreiheit aufzunehmen. Die ist nicht nachvollziehbar und wird nicht aufgegriffen.

Zu Nummer 2 (neuer § 3 a):

Für die Einführung der elektronischen Kommunikation als Regelkommunikationsverfahren ist nun der neue § 3 a im Ersten Teil „Allgemeine Vorschriften“ aufgenommen worden.

Nach Absatz 1 Satz 1 sind die aufgeführten Anträge, Mitteilungen und Anzeigen grundsätzlich elektronisch zu übermitteln, soweit in diesem Gesetz oder in einer Verordnung nichts anderes bestimmt ist. Abweichendes bestimmt ist in diesem Gesetz in § 3 a Abs. 2 sowie in § 86 Abs. 7 und 8. Nach dem Entwurf für eine neue Niedersächsische Bauvorlagenverordnung kann die Bauaufsichtsbehörde zudem verlangen, dass einzelne Bauvorlagen als Schriftstück mit Unterschrift übermittelt werden, wenn dies für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich ist (§ 3 Abs. 3 NBauVorlVO). Darüber hinaus ist in § 4 Abs. 4 NBauVorlVO vorgesehen, dass der Standsicherheitsnachweis zusätzlich als Schriftstück zu übermitteln ist, es sei denn, dass die Bauaufsichtsbehörde darauf verzichtet.

Die Landesregierung hat sich bei der Aufzählung von Anträgen, Anzeigen und Mitteilungen in Absatz 1 Satz 1 auf bestimmte Hauptverfahren beschränkt. Für die Antragstellung auf Erteilung einer Ausführungsgenehmigung zu Fliegenden Bauten ist die elektronische Kommunikation nicht möglich. Für die übrigen Anträge, Mitteilungen und Anzeigen (zum Beispiel Antrag auf Prüfung der Rettungswege, Antrag auf Prüfung der bautechnischen Nachweise und Bauleiterwechsel) sowie zum Erlass von Verwaltungsakten, Bestätigungen und Bescheinigungen trifft das Gesetz keine Vorgaben zur Art der Übermittlung.

Auf Anregung der kommunalen Spitzenverbände wurden die Anträge auf Erteilung einer Teilbaugenehmigung in dem Katalog der Verfahren zur regulären elektronischen Kommunikation ergänzt. Hingegen wurde die Anregung

zur Antragstellung auf Erteilung einer Ausführungsgenehmigung zu Fliegenden Bauten nicht aufgenommen, da die Landesregierung für die fliegenden Bauten weiterhin ein vorliegendes Prüfbuch für erforderlich erachtet.

Weil die unteren Bauaufsichtsbehörden die federführenden Stellen für bauordnungsrechtliche Verfahren darstellen, müssen die unteren Bauaufsichtsbehörden aus IT-technischen Gründen die zentralen Anlauf- und Koordinierungsstellen bei der elektronischen Kommunikation sein.

Mit Satz 2 wird die elektronische Übermittlung unter Verwendung eines Nutzerkontos nach § 2 Abs. 5 Satz 1 OZG gefordert. Dieses wird in der Praxis das Nutzerkonto der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers sein, wenn diese oder dieser mit Vollmacht der Bauherrin oder des Bauherrn die Willenserklärung (Antragstellung, Mitteilung oder Anzeige) übermittelt.

Zu Satz 3: Für die Identifikation unterstützt das im Aufbau befindliche Nutzerkonto zunächst die Sicherheitsniveaus „niedrig“ und „hoch“. Dabei benötigt die Nutzerin oder der Nutzer für das Sicherheitsniveau „niedrig“ lediglich einen Benutzernamen und ein Kennwort, für das Sicherheitsniveau „hoch“ einen Benutzernamen, einen elektronischen Personalausweis mit aktivierter eID-Funktion (§ 18 des Personalausweisgesetzes) und ein Kartenlesegerät oder alternativ ein Smartphone, auf dem die Ausweis-App der Bundesdruckerei installiert ist. In Zukunft wird es voraussichtlich noch einfacher werden, die Personalausweisfunktion auf dem Smartphone zu nutzen.

Zwischen diesen Sicherheitsniveaus gibt es noch das Sicherheitsniveau „substanziell“, das zurzeit im Nutzerkonto noch nicht technisch realisiert ist. Gemäß § 8 Abs. 7 OZG wird bis zum 30. Juni 2023 das Elster-Zertifikat der Steuerverwaltung zum Nachweis der Identität auf dem Vertrauensniveau „substanziell“ anerkannt.

Im Hinblick auf diese zukünftige technische Möglichkeit, die für die im Gesetz aufgeführten Verfahren als ausreichend angesehen wird, wird hier das Sicherheitsniveau „mindestens substanziell“, das „hoch“ und „substanziell“ beinhaltet, gefordert. Das Sicherheitsniveau „niedrig“ wird im Hinblick auf die Verantwortung und die Auslösung eines mit teilweise hohen Kosten verbundenen Verwaltungsverfahrens hingegen als nicht ausreichend angesehen.

Hinweis: Es ist seitens der Bundesregierung ein Gesetzentwurf zur Änderung des Personalausweisgesetzes initiiert, der vorsieht, dass die eID-Informationen des Personalausweises mit einem sicheren Verfahren direkt auf einem Smartphone gespeichert werden können. Auch hieraus ist ersichtlich, dass sich die technischen Möglichkeiten weiterentwickeln und die elektronische Identifizierung immer einfacher möglich ist.

Mit Satz 4 wird gefordert, dass jede übermittelte elektronische Bauvorlage von der für den Inhalt verantwortlichen Person grundsätzlich mit einer qualifizierten elektronischen Signatur nach der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Juli 2014 über elektronische Identifizierung und Vertrauensdienste für elektronische Transaktionen im Binnenmarkt und zur Aufhebung der Richtlinie 1999/93/EG zu versehen ist, damit die Authentizität und die Integrität des Dokuments sowie die Authentifizierung der handelnden Personen gewährleistet ist; die Signatur wird mit der Datei weitergegeben. Nur in den in Satz 5 aufgeführten Fällen und im Fall der Zustimmung der Nachbarin oder des Nachbarn nach § 68 Abs. 4 bedarf es keiner qualifizierten elektronischen Signatur. Die Formulierung in Satz 4 ermöglicht, dass auch in der Niedersächsischen Bauvorlagenverordnung Ausnahmen von dem Erfordernis einer qualifizierten elektronischen Signatur vorgenommen werden.

Damit auch qualifizierte elektronische Siegel, zum Beispiel einer Behörde oder einer Stelle, möglich sind, wird in Satz 5 auch dieses zur Authentifizierung ermöglicht. Da nur entweder das elektronische Siegel oder die elektronische Signatur auf einem elektronischen Dokument aufgebracht werden kann, muss die Anforderung für die elektronische Signatur in dem Fall der Nummer 1 für nicht erforderlich erklärt werden. Ebenfalls nicht erforderlich ist die qualifizierte elektronische Signatur auf elektronischen Dokumenten, die unter Verwendung eines Nutzerkontos der für den Inhalt verantwortlichen Person übermittelt werden (Nummer 2). Hierbei handelt es sich um die Bauvorlagen, die eine Entwurfsverfasserin oder ein Entwurfsverfasser zu verantworten hat, das heißt in der Regel selbst erstellt und übermittelt hat. Nicht von dieser Ausnahme erfasst werden Bauvorlagen, die Dritte der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser zur Verfügung stellen, damit diese oder dieser die Bauvorlagen an die Bauaufsichtsbehörde elektronisch übermittelt. Diese Bauvorlagen müssen mit einer qualifizierten elektronischen Signatur des Dritten versehen sein. Mit dieser Ausnahme soll vermieden werden, dass eine Entwurfsverfasserin oder ein Entwurfsverfasser sich doppelt authentifizieren muss (mit einer qeS auf dem „eigenen“ Dokument und durch Authentifizierung im „eigenen“ Nutzerkonto).

Im Einzelfall lässt die Bauaufsichtsbehörde nach Absatz 2 **Satz 1** anstelle der elektronischen Übermittlung die Übersendung der Dokumente als Schriftstück zu, wenn eine elektronische Übermittlung nicht zumutbar ist. Diese Regelung ist auch der LAG der Freien Wohlfahrtsverbände wichtig.

Die Verwendung des Begriffs Schriftstück in Absatz 2 soll dazu dienen, auf den Begriff schriftlich oder in Schriftform zu verzichten, da mit einer solchen Begrifflichkeit automatisch die Regelungen über den Schriftformersatz nach § 3 a Abs. 2 VwVfG (über § 1 Abs. 1 NVwVfG) zur Anwendung gelangen würden, was hier nicht gewollt ist. Zur Erreichung einer einheitlichen Vorgehensweise in bauordnungsrechtlichen Verfahren soll die Übermittlung elektronischer Dokumente per De-Mail-Nachricht ausgeschlossen sein.

In Absatz 3 wird für die elektronische Übermittlung von Verwaltungsakten oder Bestätigungen durch die Bauaufsichtsbehörde bestimmt, dass eine qualifizierte elektronische Signatur oder ein qualifiziertes elektronisches Siegel erforderlich ist, damit die Authentifizierung der Bauaufsichtsbehörde gewährleistet ist. Im Übrigen sieht der Gesetzesentwurf keine Detailregelungen zum Erlass von elektronischen Verwaltungsakten oder Bestätigungen vor, da die bestehenden allgemeinen Regelungen für ausreichend erachtet werden.

Zu Nummer 3 (§ 4):

Mit der verfahrenserleichternden Änderung in § 4 Abs. 2 Satz 2 ist nunmehr keine zusätzliche Baulast oder Miteigentum bei einem Zugang über ein anderes Grundstück erforderlich, wenn dieses Grundstück mit dem Grundstück, für den der Zugang bestimmt ist, ein Baugrundstück im Sinne des § 2 Abs. 12 Satz 2 bildet.

Der BDVI begrüßt einerseits die neue Regelung, hält jedoch eine Baulast weiterhin für erforderlich, da es bei Zwangsversteigerungen zum Verlust von Wegerechten kommen könnte. Die Stellungnahme des BDVI zu § 4 NBauO erscheint widersprüchlich, da einerseits die Regelung begrüßt wird, andererseits aber auf die Regelung verzichtet werden soll. Die kommunalen Spitzenverbände begrüßen ebenfalls diese Regelung. Sie halten es für sinnvoll, bei der Eintragung künftiger Vereinigungsbaulasten in das Baulastenverzeichnis die Frage einer etwaigen Zugänglichkeit eines Grundstücks über andere Grundstücke textlich zu berücksichtigen. Eine solche Verfahrensweise könnte gegebenenfalls in einem Erlass geregelt werden.

Zu Nummer 4 (§ 5):

Die Abstandsvorschriften der Musterbauordnung werden aktuell umfangreich überarbeitet. Aus den bisherigen Entwürfen ist zu entnehmen, dass die Regelungen immer mehr zu einer punktuellen Betrachtung führen, wie sie in Niedersachsen schon lange praktiziert wird. Dennoch kann sich die Musterbauordnung noch nicht von den „Abstandsflächen“ vor Gebäuden lösen. Die Regelungen zu den Abstandsflächen überzeugen für die praktische Anwendung nicht, deshalb werden sie hier nicht übernommen.

Die Landesregierung hält auch weiterhin an den grundsätzlichen Abstandsfaktoren von 0,5 H und 0,25 H fest, da eine weitere Reduzierung der Grenzabstände im Hinblick auf den Klima- und Artenschutz nicht zu befürworten ist. Die Aufheizung der Städte, die geringen Verflüchtigungsmöglichkeiten von Schadstoffen zwischen den Häuserschluchten und der immer geringer werdende Lebensraum - gerade für die Insekten - sprechen gegen ein engeres Bauen auf den einzelnen Grundstücken. Zudem dürften Ausblicke einer Wohnung nur auf Häuserwände nicht gerade gesundheitsfördernd sein. Auch die Bundesregierung strebt „nachhaltiges Bauen“ an. Deshalb ist zukünftig gut zu überdenken, welche Regelungen diesbezüglich welche Auswirkungen haben.

Buchstabe a

Zur Unterstützung der Nutzung von erneuerbaren Energien soll mit dem neuen Satz 4 in Absatz 2 der Grenzabstand für Windenergieanlagen im Außenbereich und in Sondergebieten für Windenergie mit dem Faktor 0,25 H um die Hälfte geringer sein als bisher. Der Mindestabstand von 3 Metern gilt jedoch unverändert auch für Windenergieanlagen. Neben den Grenzabstandsvorschriften zu den Grundstücksgrenzen aufgrund der Bauordnung gelten andere Vorschriften zur Abstandshaltung aufgrund von anderen Rechtsvorschriften, die ebenfalls zu beachten sind.

Buchstabe b

Absatz 3 Nr. 2 wird aufgrund von Auslegungsproblemen neu formuliert. Es wird klargestellt, dass nur vor die Außenwand tretende Gebäudeteile (wie Eingangsüberdachungen, Terrassenüberdachungen, Hauseingangstreppe und Balkonen) die Begünstigung zur Unterschreitung des Regelabstandes in bestimmten Maßen erfahren dürfen, und nicht das Gebäude an sich. Aufgrund der Anregungen der kommunalen Spitzenverbände werden Terrassenüberdachungen aufgenommen. Von dieser Regelung erfasst werden Terrasse auf der Höhe des Erdgeschosses; für Dachterrassen gilt die Vergünstigung hingegen nicht. Auf Anregung der Architektenkammer werden Dachgauben aufgenommen. Dachgauben zählen nicht zu den Gebäudeteilen, die vor die Außenwand treten, weil die Außenwände der Dachgaube zur Außenwand des Gebäudes zählen.

Der Vorschlag der Architektenkammer zu § 5 Abs. 7 wird hingegen nicht aufgenommen, da die dort bestehende Regelung weiterhin als sachgerecht angesehen wird.

Buchstabe c

Hier handelt es sich um eine rein redaktionelle Änderung. In der Änderung der Niedersächsischen Bauordnung vom 10. November 2020 wurden im Absatz 8 die Sätze 2 und 3 neu eingefügt, die bisherigen Sätze 2 bis 5 wurden Sätze 4 bis 7. Eine Anpassung der Verweisungen auf die Regelungen in diesen Sätzen ist versehentlich unterblieben und wird jetzt nachgeholt.

Buchstabe d

Der neue Absatz 10 nimmt Regelungen aus dem neuesten Entwurf der Musterbauordnung auf, die zu materiellen Erleichterungen bei rechtmäßig bestehenden Gebäuden, die die Abstände nicht einhalten, führen werden.

Nummer 1

Veränderungen innerhalb eines rechtmäßig bestehenden Gebäudes, wie das Versetzen von Innenwänden, sollen nicht dazu führen, dass der Bestandsschutz erlischt, nur weil das Gebäude die aktuell geltenden Grenzabstände nicht einhält.

Nummer 2

Umnutzungen von Räumen können insbesondere bei aneinandergrenzenden Gebäuden zu einem Problem führen, wenn die neue Nutzung nicht der angrenzenden entspricht (siehe § 5 Abs. 5 Satz 2 NBauO), zum Beispiel Wohnen neben Büro. Durch die parallel geltenden planungsrechtlichen Regelungen, insbesondere § 15 der Baunutzungsverordnung, ist trotz der Erleichterung gewährleistet, dass unzumutbare Belästigungen oder Störungen nicht von der neuen Nutzung ausgehen dürfen. Auf Anregung der kommunalen Spitzenverbände wurde klarstellend die Umnutzung von ganzen Gebäuden ergänzend aufgenommen.

Nummer 3

Die Errichtung und die Änderung von Vor- und Anbauten ist bei rechtmäßig bestehenden Gebäuden, die die Abstände nicht einhalten, ebenfalls unbeachtlich, wenn diese für sich genommen den Grenzabstand einhalten.

Nummer 4

Die nachträgliche Errichtung von Dach- und Staffelgeschossen wird als unbeachtlich angesehen, wenn der Abstand des bestehenden Gebäudes, auf dem diese errichtet werden, nicht weiter unterschritten wird, diese also im „Abstandsschatten“ liegen.

Nummer 5

Der Ersatz von Dachräumen, Dach- oder Staffelgeschossen innerhalb der bisherigen Abmessungen wird auch als unbeachtlich angesehen.

Zu Nummer 5 (§ 7):

Hier handelt es sich um eine rein redaktionelle Änderung. In der Änderung der Niedersächsischen Bauordnung vom 10. November 2020 wurden in § 5 Abs. 8 die Sätze 2 und 3 neu eingefügt, die früheren Sätze 2 bis 5 wurden Sätze 4 bis 7. Eine Anpassung der Verweisungen auf die Regelungen in § 7 Abs. 2 Nr. 3 ist versehentlich unterblieben und wird jetzt nachgeholt.

Zu Nummer 6 (§ 12):

Durch den neuen Satz 3 wird klargestellt, dass die bauliche Anlage auch während der Baumaßnahme (Änderung, Errichtung, Teilabriss) und damit auch die Hilfseinrichtung zur statischen Sicherung von Bauzuständen standsicher sein muss.

Zu Nummer 7 (§ 26):

Die Änderung in Absatz 3 Satz 2 orientiert sich an der Landesbauordnung von Nordrhein-Westfalen. Bei der allgemeinen Zulässigkeit von tragenden, aussteifenden und raumabschließenden Holzbauteilen, die hochfeuerhemmend oder feuerbeständig sein müssen, wird nicht mehr auf die Vereinbarkeit mit Technischen Baubestimmungen abgestellt. Dies führt insofern zu einer Verfahrenserleichterung, als nunmehr bei Bauarten, die außerhalb des Anwendungsbereichs Technischer Baubestimmungen liegen, keine Abweichung nach § 66 NBauO mehr zugelassen werden muss. Allerdings sind in solchen Fällen weiterhin allgemeine oder vorhabenbezogene Bauartgenehmigungen nach § 16 a Abs. 2 Satz 1 NBauO erforderlich, da die Verhinderung der Übertragung von Feuer und Rauch in andere Brand- oder Rauchabschnitte technisch im Detail zu belegen ist.

Sobald die Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Bauteile und Außenwandbekleidungen in Holzbauweise (Muster-Holzbaurichtlinie) in der Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen verankert ist, wird die Richtlinie als Technische Baubestimmung nach § 83 NBauO in Niedersachsen bauaufsichtlich eingeführt.

Der BVN begrüßt die Neuformulierung des § 26 Abs. 3 Satz 2. Er regt darüber hinaus an, die Muster-Holzbaurichtlinie, die zu erwartende Neufassung der DIN 4102 Teil 4 sowie zwei Forschungsberichte zum Brandschutz beim Holzbau bauordnungsrechtlich zu berücksichtigen. Es ist beabsichtigt, neue Erkenntnisse zum Holzbau nach Maßgabe der in den Fachgremien der Bauministerkonferenz erarbeiteten Musterregelungen in das niedersächsische Recht zu übernehmen.

Die Architektenkammer befürchtet, dass aufgrund der Neuformulierung des § 26 Abs. 3 Satz 2 vermehrt Bauartgenehmigungen erforderlich werden und sich die Regelung so eher als hinderlich als verfahrenserleichternd herausstellen könnte. Diese Befürchtung ist unbegründet. Bauartgenehmigungen werden sowohl nach der derzeitigen als auch nach der beabsichtigten Regelung immer dann erforderlich, wenn die Bauart nicht von Technischen Baube-

stimmungen abgedeckt ist. Nach der neuen Regelung bedarf es in solchen Fällen keiner zusätzlichen Abweichungsentscheidung nach § 66 NBauO durch die untere Bauaufsichtsbehörde mehr, was das Verfahren vereinfacht.

Der Bundesverband Deutscher Fertigbau sieht in der Neuformulierung des § 26 Abs. 3 Satz 2 eine Verschärfung der Anforderungen an Bauteile aus brennbaren Baustoffen dadurch, dass die Formulierung des Schutzziels der Verhinderung der Übertragung von Feuer und Rauch über Grenzen von Brand- oder Rauchabschnitten hinweg absolut gemeint sei, anstatt dies nur für die jeweils erforderliche Dauer zu fordern. Der Verband schlägt daher eine entsprechende Umformulierung entsprechend der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vor. Die vermutete Verschärfung besteht jedoch nicht. Dass die Feuerwiderstandsfähigkeit von Bauteilen nur soweit gegeben sein muss, wie es der Brandschutz erfordert, ergibt sich allgemein bereits aus § 27 Abs. 3, § 29 und § 31 Abs. 3 NBauO sowie konkret aus den Anforderungen hinsichtlich der jeweiligen Feuerwiderstandsdauer in untergesetzlichen Vorschriften.

Der Bundesverband Deutscher Fertigbau schlägt des Weiteren die Streichung von § 26 Abs. 3 Satz 3 vor, wonach die Erleichterungen für die Verwendung von Holzbauteilen nicht für Brandwände und raumabschließende Wände notwendiger Treppenträume in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 – das sind Wände in der Bauart von Brandwänden – gelten. Dem Vorschlag kann nicht gefolgt werden. Brandwände und Wände in der Bauart von Brandwänden haben den Zweck, auch ohne Eingreifen der Feuerwehr als Barriere gegen die Brandausbreitung zu dienen. Sie müssen dazu zusätzlich zu der erforderlichen Feuerwiderstandsfähigkeit auch aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.

Der Waldbesitzerverband Niedersachsen schlägt vor, bei der bisherigen Regelanforderung für hochfeuerhemmende Bauteile in § 26 Abs. 2 Satz 3 Nr. 3 auf die allseitige nichtbrennbare Bekleidung zu verzichten. Dem soll nicht gefolgt werden. Die in Absatz 3 Satz 2 gegebene, gegenüber der bisherigen Vorschrift neu formulierte Abweichungsmöglichkeit eröffnet für den Holzbau ausreichende und vertretbare Verwendungsmöglichkeiten. Zu § 26 Abs. 3 Satz 2 schlägt der Verband ähnlich wie der Bundesverband Deutscher Fertigbau eine an der Landesbauordnung für Baden-Württemberg angelehnte Formulierung vor. Dem soll aus den Gründen, die zur Stellungnahme des Bundesverbandes Deutscher Fertigbau genannt sind, nicht entsprochen werden.

Zu Nummer 8 (§ 32 a):

Mit dem neuen § 32 a „Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern“ soll eine Pflicht zur Installation von PV-Anlagen auf Dachflächen beim Neubau von Gewerbebauten und die Pflicht zur Vorbereitung von Wohngebäuden, insbesondere für einen späteren Einbau einer solchen PV-Anlage durch bereits im Entwurf zu berücksichtigende Lasten eingeführt werden.

Es ist davon auszugehen, dass die Gesetzgebungskompetenz des Landes zur Einführung einer solchen Pflicht besteht. Gesetze mit Regelungen zur Erzeugung von Strom sowie zur Erzeugung von Wärme und Kälte im Gebäudereich gehören vor allem zum Recht der Energiewirtschaft im Sinne des Artikel 74 Abs. 1 Nr. 11 des Grundgesetzes und damit zur „konkurrierenden Gesetzgebung“. Im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung haben die Länder die Befugnis zur Gesetzgebung, „solange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungskompetenz nicht durch Gesetz Gebrauch gemacht hat“. Zudem kann der Bund von dieser Gesetzgebungskompetenz nur Gebrauch machen, „wenn und soweit die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse im Bundesgebiet oder die Wahrung der Rechts- und Wirtschaftseinheit im gesamtstaatlichen Interesse eine bundesgesetzliche Regelung erforderlich macht“.

Mit dem am 1. November 2020 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetz des Bundes, das die bestehenden Regelwerke des Energieeinsparungsgesetzes mit der Energieeinsparverordnung sowie des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes abgelöst hat, wird ein „einheitliches Anforderungssystem“ für Gebäude entwickelt. Zweck des Gebäudeenergiegesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb“ (§ 1 Abs. 1 GEG). Das Gesetz enthält umfassende Regelungen für die Verbesserung der Energieeffizienz im Gebäudereich mit wenigen auf den Bestand bezogenen Abweichungsmöglichkeiten für die Länder. Der Bund hat daher von seiner Gesetzgebungskompetenz umfassend Gebrauch gemacht.

Anders sieht es im Bereich der Regelungen für die Stromerzeugung aus. Ziel des Erneuerbare-Energien-Gesetzes ist es, den Anteil der erneuerbaren Energien an der Stromversorgung bis 2050 auf mindestens 80 Prozent zu steigern. Mit der Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3138) wird in § 1 Abs. 2 als Ziel festgelegt, den Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch auf 65 Prozent im Jahr 2030 zu steigern. Vor dem Jahr 2050 soll zudem der gesamte Strom, der im Staatsgebiet der Bundesrepublik Deutschland einschließlich der deutschen ausschließlichen Wirtschaftszone (Bundesgebiet) erzeugt oder verbraucht wird, treibhausgasneutral erzeugt werden. Die Länder haben im Erneuerbare-Energien-Gesetz, abgesehen von der Befugnis, weitergehende Regelungen zur Bürgerbeteiligung und zur Steigerung der Akzeptanz für den Bau von neuen Windenergieanlagen zu erlassen, keine Ermächtigungen für eigene Regelungen erhalten. Das Erneuerbare-Energien-Gesetz sieht auf bundesrechtlicher Ebene im Grundsatz allein ein Fördersystem für die Stromerzeugung auf Basis erneuerbarer Energien vor. Das Erneuerbare-Energien-Gesetz steht damit einer landesrechtlichen Regelung zur PV-Installationspflicht nicht entgegen. § 14 Abs. 1

des Bundes-Klimaschutzgesetzes erlaubt den Ländern unbeschadet der Vereinbarkeit mit Bundesrecht, eigene Klimaschutzgesetze zu erlassen. Damit wird das Bundes-Klimaschutzgesetz allerdings nicht zu einer eigenen „Rechtsgrundlage“ für landeseigene Regelungen. Es wird darin nur deutlich gemacht, dass der Bund im Bereich des Klimaschutzes in landeseigenen Regelungen keinen verfassungsrechtlichen Konflikt sieht.

Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die Länder im Bereich der Stromerzeugung eine Gesetzgebungskompetenz in Bezug auf die Errichtung von Neubauten haben. Die beabsichtigten Regelungen müssen allerdings einen zulässigen Eingriff in die Eigentumsgarantie des Artikels 14 des Grundgesetzes darstellen, weil sie sogenannte „Inhalts- und Schrankenbestimmungen“ darstellen und als solche dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entsprechen müssen. Damit wird der Zweck der PV-Pflicht auf Dächern verfassungsrechtlich relevant. Dieser besteht darin, die Energieerzeugung bis zum Jahr 2050 vollständig auf erneuerbare Energien umzustellen, Dachflächen hierfür optimal zu nutzen und dabei den Flächenverbrauch durch die Nutzung von Dächern zu verringern. Die Pflicht zur Errichtung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung bzw. die entsprechende Vorbereitung müsste zur Erreichung des Zwecks erforderlich sein, um den verfassungsrechtlichen Ansprüchen zu genügen. Dies bedeutet, dass nicht ein anderer Eingriff, der die Bürgerinnen und Bürger weniger belastet, zur Erreichung des Zwecks ebenso geeignet sein darf. Die verfassungsrechtlichen Vorgaben machen Ausnahmen von der Pflicht erforderlich.

Zur Gewährleistung eines stabilen Photovoltaikausbaus zur Erreichung der Klimaschutzziele wird daher die Installation von PV-Anlagen beim Neubau von Gebäuden, die überwiegend gewerblich genutzt werden, verpflichtend vorgeschrieben. Die Pflicht kommt dabei nur dann zur Anwendung, wenn das jeweilige Gebäude über eine für die Solarnutzung geeignete Dachfläche verfügt. Zudem sollten diese Gebäude eine Mindestgröße von 75 m² Dachfläche aufweisen, da für kleinere Gebäude ein unverhältnismäßig hoher Aufwand und Unwirtschaftlichkeit angenommen werden. Es wird dadurch auch berücksichtigt, dass kleine PV-Anlagen aufgrund bestimmter Grundkosten je installierte Anlage, die unabhängig von der Größe anfallen, überproportional teuer werden würden. Grundlage dafür sind Berechnungen, dass ausgehend von einer PV-Anlage mit mindestens 5 Kilowatt peak (kWp) installierter Leistung 30 bis 40 m² Dachfläche benötigt werden.

Die Vorschrift in Absatz 1 soll für neu zu errichtende Gebäude, die überwiegend gewerblich genutzt werden, und für Wohngebäude die Möglichkeit der Errichtung von PV-Anlagen auf Dächern vorsehen. Dafür muss gemäß Satz 1 die gesamte Tragkonstruktion bereits für die zusätzlichen Lasten aus einer vollständigen Belegung der Dachfläche mit PV-Anlagen ausgelegt sein.

Zusätzlich wird empfohlen, dass Platzhalter bzw. alle erforderlichen Anschlüsse sowie Ausrüstungsteile (Zähler) für den Einbau und Betrieb einer PV-Anlage bei der Errichtung des Gebäudes vorbereitend einzuplanen sind, auch wenn die PV-Anlage erst zu einem späteren Zeitpunkt eingebaut wird.

Für Gewerbegebäude wird mit Satz 2 bei der Errichtung des Gebäudes auch die Ausführung der PV-Anlage auf mindestens 50 Prozent der Dachfläche verlangt. Hierbei wird berücksichtigt, dass im Regelfall nicht die gesamte Bruttodachfläche mit PV-Modulen belegt werden kann, sondern verschiedene Flächen bei der Ermittlung nicht berücksichtigt werden können. Als geeignet und nutzbar wird die gesamte Dachfläche abzüglich der Dachränder und Abstände von Brandschutzabschnitten, Flächen, die der Belichtung dienen (Oberlichter) und Flächen für technische Gebäudeausrüstungen (Schornsteine, Lüftungsauslässe) angesehen. Dächer, die zur Nordseite ausgerichtet sind, gelten trotz des geringen Sonneneinfalls als grundsätzlich geeignet, allerdings ist bei diesen auch der Neigungswinkel des Daches zu berücksichtigen. Gemäß den vorgenannten Reduzierungen der geeigneten Fläche wird vereinfacht eine Pflicht zur Belegung der Dachfläche mittels PV-Anlage zu mindestens 50 Prozent festgesetzt. Auf diese Art und Weise sollen aufwändige Berechnungen, Ausnahmen oder Befreiungen von der PV-Installationspflicht vermieden werden. Außerdem liegt hierbei der Gedanke zugrunde, dass beispielsweise bei einer Erhöhung des Strombedarfs im Gebäude oder bei weiter sinkenden Kosten für PV-Module und steigenden Strompreisen zukünftig auch diese Flächen für PV-Anlagen genutzt werden könnten, die heute möglicherweise für eine Nutzung noch nicht wirtschaftlich erscheinen.

Zu § 32 a Abs. 1 Sätze 1 bis 3 wurden seitens der Verbände und Kammern Stellungnahmen zu folgenden Punkten abgegeben:

Gebäudekategorisierung

Die kommunalen Spitzenverbände weisen auf die Abgrenzung zur Gebäudekategorisierung im Vergleich zu bestehenden Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes oder Erneuerbare-Energien-Gesetzes hin. Die Landesvereinigung Bauwirtschaft regt an, Unsicherheiten durch den unterschiedlichen Sprachgebrauch zwischen Niedersächsischer Bauordnung und Gebäudeenergiegesetz in Bezug auf die Begriffe „Wohngebäude“ und „Nichtwohngebäude“ zu vermeiden. Die Landwirtschaftskammer stellt die Einbeziehung gewerblicher Tierhaltungsanlagen dar und weist auf andere gewerbliche Gebäude wie Lagerhallen oder Bürogebäude. Die Architektenkammer regt an, die landwirtschaftlichen Gebäude in den Anwendungsbereich einzubeziehen. Der BDEW fordert, Sonderbauten für kritische Infrastrukturen, wie Gebäude mit Betriebsanlagen der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Erdgas, Wärme und Wasser sowie der öffentlichen Abwasserbeseitigung, mit einer Ausnahmeregelung zu versehen.

Die verwendeten Begriffe entsprechen der Terminologie der Niedersächsischen Bauordnung und sind daher zu verwenden. Weitergehende Auslegungen und Erläuterungen sind in den vorgesehenen Fragen/Antworten (FAQ) möglich. Der Fokus der neuen Regelung wird auf neue Gebäude, die überwiegend gewerblich genutzt werden, gelegt, da hier große Flächenpotentiale zu erwarten sind, die optimal für eine Errichtung mit PV-Anlagen sind. Auch eine Eigennutzung des erzeugten Stroms aus der PV-Anlage wäre im Gewerbebereich überwiegend gegeben.

Unabhängig von der vorliegenden gesetzlichen Regelung wäre es unter Aspekten des Klimaschutzes erstrebenswert, dass alle Gebäude ihre Dachflächenpotentiale zur Erzeugung von Wärme und/oder Strom aus erneuerbaren Energien nutzen. Abgrenzungsschwierigkeiten aufgrund unterschiedlicher Terminologien aus anderen Gesetzen werden nicht erwartet. Ein Erfordernis für Ausnahmetatbestände für Gebäude mit kritischer Infrastruktur wird nicht gesehen. Um nach möglichen Schadensfällen die kritische Infrastruktur schnell wieder bereitstellen zu können, ist die Installation einer PV-Anlage kein Hinderungsgrund, gegebenenfalls kann die PV-Anlage in solchen Zusammenhängen auch später installiert werden.

Flächenvorgaben, Eignung der Dachflächen

Der BDEW sieht die Mindestvorgabe der 75 m² bei reinen Gewerbebauten als durchaus sinnvoll an und fordert zusätzlich eine Begrenzung per Ausnahmeregelung für große Anlagen, die einer Ausschreibungspflicht nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz unterliegen würden. Zudem schlägt er vor, den Bezug nicht auf die Dachfläche, sondern auf die Geschossfläche herzustellen. Der Handelsverband Niedersachsen-Bremen fordert eine Installationspflicht erst ab 150 m² und ebenfalls eine Begrenzung für große Anlagen, die einer Ausschreibungspflicht nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz unterliegen würden; er sieht die Ausbaupflichtung als falsch und unverhältnismäßig an. Der Bundesverband Deutscher Fertigungsbau fordert, dass nicht alle Dachflächen einbezogen werden. Der LEE wünscht hingegen eine grundsätzliche Belegung aller Dachflächen mit PV-Anlagen. Der NABU sieht die Mindestanforderung von 75 m² als zu großflächig an und verweist darauf, dass bereits ab 20 m² eine Installation sinnvoll möglich ist. Der vdw merkt an, dass es die Mindestvorgabe vom 75 m² nur für gewerblich genutzte Gebäude gibt, jedoch nicht für Wohngebäude, und fordert eine Anpassung der Mindestgröße der Dachfläche auch für Wohngebäude. Dem VDV fehlt eine klarstellende Definition zur Eignung einer Dachfläche zur Solarnutzung.

Die Festlegung der Mindestgröße von 75 m² folgte praktischen Erwägungen zur Vereinfachung des Verfahrens, der Berücksichtigung nicht geeigneter Teildachflächen und einer Wirtschaftlichkeit der PV-Anlagen. Dies gilt für die Errichtung von Gebäuden mit überwiegend gewerblicher Nutzung. Für Wohngebäude ist keine Mindestgröße der Dachfläche vorgesehen, weil hier auch bereits kleinere Anlagen durch die vermutlich vermehrte Eigennutzung des erzeugten Stroms wirtschaftlich betrieben werden können. Eine Begrenzung der Dachflächengröße zur Verhinderung einer Ausschreibungspflicht gemäß dem Erneuerbare-Energien-Gesetz für Anlagen > 750 kWp wird nicht vorgenommen, weil derartige Anlagen, die keinen Zuschlag in der Ausschreibung nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz erhalten, trotzdem errichtet und zum Beispiel für den Eigenverbrauch betrieben werden können.

Vorgabe einer Belegung von 50 Prozent, Konkretisierung der geeigneten Dachfläche

Der BDEW merkt an, dass eine Ausbaupflichtung von 50 Prozent der gesamten Dachfläche durch Flächenverschnitt und bei Sattel-, Walm- und Pultdächern in der Praxis nicht sinnvoll umgesetzt werden kann; es wird eine Beschränkung auf 40 Prozent vorgeschlagen. Der Handelsverband sieht ein Änderungserfordernis dahingehend, dass nur 25 Prozent der Dachfläche bis maximal 750 kWp als Mindestbelegung vorgesehen werden. Der LEE sieht die 50-prozentige Mindestbelegung als ersten positiven Schritt, fordert jedoch eine vollständige Belegung der Dachflächen. Der vdw fordert eine Begrenzung der vorbereitenden Maßnahmen auf mindestens 50 Prozent der Dachflächen bei Wohngebäuden.

Die Festlegung der Mindestbelegung mit 50 Prozent der Dachfläche folgte ebenfalls praktischen Erwägungen zur Vereinfachung des Verfahrens sowie der Berücksichtigung nicht geeigneter Dachflächen, erforderlicher Abstandsflächen, von Verschattungen, Rettungswegen, Dachausrichtungen oder Aufbauten technischer Gebäudeausstattung. Dies gilt für die Errichtung von Gebäuden mit überwiegend gewerblicher Nutzung. Für Wohngebäude ist keine Mindestbelegung der Dachfläche vorgesehen. Damit beim nachträglichen Einbau einer PV-Anlage hierbei aber keine Grenzen und Hürden bestehen, ist vorgesehen, die Tragkonstruktion für eine mögliche Belegung der gesamten Fläche zu bemessen.

Den Einwänden zu vermeintlich ungünstigen Dachformen wird nicht gefolgt. Gerade bei der Neubauplanung ist es möglich, das Dach so zu projektieren, dass eine optimale Nutzung durch eine PV-Anlage erfolgen kann. Die fehlenden Mindestgrößen für neue Wohngebäude berücksichtigen auch die derzeitigen Anstrengungen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Für Wohngebäude ist zunächst nur die Vorbereitung (Statik, Anschlüsse, Platzhalter) verpflichtend, gleichwohl liegt der Gedanke zugrunde, wenn sich Bauherinnen und Bauherren bzw. Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser mit dem Thema befassen, dass die PV-Anlage auch gleich beim Neubau mit errichtet wird, weil es einfacher und wirtschaftlich ist und gegebenenfalls Fördermöglichkeiten bestehen. Ein Änderungs- und Anpassungsbedarf der vorgesehenen Regelung für die unterschiedlichen Gebäudearten wird nicht gesehen.

Konkretisierung zur Bemessung der Tragkonstruktion, Prüfung der Standsicherheit im Verfahren

Die Architektenkammer ist der Auffassung, dass unklar bleibe, welche konkreten Anforderungen aus einer ausreichenden Tragfähigkeit erwachsen. Sie weist darauf hin, dass es verschiedene praxistaugliche Photovoltaiklösungen mit leichten Dachbahnen oder Dacheindeckungen gibt und damit keine überzogenen Anforderungen seitens der Baubehörden an die Tragkonstruktion zu stellen seien. Der Bundesverband Deutscher Fertigbau ist der Meinung, nicht alle Dachflächen in die Bemessung einzubringen, weil unnötig viele Lastzustände in Ansatz gebracht werden müssten und nicht alle Dachflächen geeignet seien. Daher ergäbe sich eine Änderungsformulierung für nur „geeignete“ Dachflächen. Die Landesvereinigung Bauwirtschaft sieht lediglich eine zu erledigende Traglastberechnung als abzuhakenden Bürokratiepunkt in der Planung, der unter Umständen zu nicht gewollten Baukostensteigerungen führe. Auch die Unternehmerverbände sehen in der zu berücksichtigenden Traglastreserve für die nachträgliche Installation von PV-Anlagen einen weiteren abzuhakenden Bürokratiepunkt. Der vdw sieht es als nicht bestimmt genug an, welche Traglast zugrunde gelegt werden soll und verweist auf zahlreiche Möglichkeiten, wo keine zusätzliche Traglast erforderlich sei, zum Beispiel bei der Verwendung von Solardachziegeln. Auch der Umfang der vorbereitenden Maßnahmen ist dem vdw zu unbestimmt, weil pauschal davon ausgegangen werde, dass für die Traglastberechnung die gesamte Dachfläche mit einer PV-Anlage belegt werden soll. Hier wird eine Begrenzung auf 50 Prozent als sinnvoll angesehen. Die VPI ist der Auffassung, dass die Regelungen eindeutig sind und eine ausreichende Grundlage für die zu führenden Nachweise der Standsicherheit bilden, allerdings sei der Nachweis der Standsicherheit für eine nachträgliche Errichtung der PV-Anlage zwischen Bauherr und Bauaufsichtsbehörde abzustimmen und zu bestätigen.

Hierzu wird Folgendes angemerkt: Bei der Gebäudeplanung muss im Nachweis der Standsicherheit bereits die konkrete Ausgestaltung der PV-Anlage der Bauherrin oder des Bauherrn Berücksichtigung finden. Dies betrifft die Module, Leitungen und Anschlüsse in Bezug auf Lasten und den Platzbedarf. Es wäre erstrebenswert, dass die Anlagen dann auch mit dem Neubau von Wohngebäuden zeitgleich realisiert werden. Die Tatbestände sind technologieoffen formuliert. Bauherrinnen und Bauherren können im Sinne des Klimaschutzes geeignete Maßnahmen auch ohne rechtliche Vorgaben treffen. Dachbahnen und Dachziegel mit Solarmodulen wären leichter als zusätzliche PV-Paneele, aber auch teurer, weniger langlebig beziehungsweise effizient und werden dadurch gegebenenfalls unwirtschaftlich. Mit einem pauschalen Lastzuschlag von circa $0,2 \text{ kN/m}^2$, der bei den derzeit verbauten PV-Anlagen anzusetzen ist, werden sich für die Tragkonstruktion eines Wohngebäudes keine signifikanten Kostensteigerungen ergeben. Ein pauschaler Lastzuschlag kann derzeit rechtlich nicht festgelegt werden, da dieser in der Normung nicht verankert ist. Das Deutsche Institut für Normung (DIN) bzw. das European Committee for Standardization (CEN) mit seinen Normungsausschüssen erarbeiten in aufwändigen Verfahren beispielsweise Berechnungsverfahren, Lastannahmen oder Anwendungsbereiche. Man muss also von tatsächlichen Lasten einer Anlage ausgehen, die man beabsichtigt einzubauen. In jedem Einzelfall hat die Tragwerksplanerin oder der Tragwerksplaner die vorgeschriebenen Lastannahmen bei der Bemessung anzusetzen und dabei auch die von der Bauherrin oder dem Bauherrn geplanten Maßnahmen zu berücksichtigen. Dem Ansatz der Bemessung für die gesamte Dachfläche liegt der Gedanke zugrunde, dass bei einer nachträglichen Errichtung der PV-Anlage keine Einschränkungen oder Hürden entstehen sollen, weil nicht ausreichend Lastreserven zur Verfügung stehen. § 32 a wird nach der vorgesehenen Regelung nur im regulären Baugenehmigungsverfahren nach § 64 NBauO mit abgeprüft werden. Es sind gemäß den Anstrengungen zur Entbürokratisierung keine weiteren Prüf- und Genehmigungserfordernisse vorgesehen. Die Einhaltung des öffentlichen Baurechtes liegt im Verantwortungsbereich der am Bau beteiligten Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser bzw. Bauherrinnen und Bauherren.

Die Anregung, in den bekannt gemachten Bauantragsformularen einem ergänzenden Punkt bezüglich des § 32 a vorzusehen, wird nicht aufgegriffen, da die Formulare nur noch Mindestangaben enthalten. Die Bauaufsichtsbehörden können diesen Punkt in ihren elektronischen Verfahren aufnehmen, wenn sie es für erforderlich erachten. Weitere Prüf- und Genehmigungspflichten sind im Sinne der Entbürokratisierung nicht vorgesehen.

Nach Satz 4 soll die Pflicht erst für Bauanträge, bauaufsichtliche Zustimmungen und Mitteilungen gelten, die ein Jahr nach Inkrafttreten dieses Gesetzes der jeweiligen Bauaufsichtsbehörde vorgelegt werden. Dieser Übergangszeitraum von einem Jahr scheint angebracht, da die Forderungen in den Bauvorlagen entsprechend umgesetzt werden müssen.

BDEW sieht die geplante Übergangsfrist von einem Jahr nach Inkrafttreten als absolutes Minimum an und ist der Auffassung, dass diese keinesfalls weiter verkürzt werden solle. VDV sieht die Übergangsfrist aufgrund der teils recht langen Planungszeiträume als zu kurz an. Ein Übergangszeitraum von einem Jahr nach Inkrafttreten erscheint weiterhin angemessen. Die geplanten Regelungen sind bereits jetzt bekannt und können bei Planungen schon beachtet werden. Eine Verkürzung der Übergangsfrist ist daher nicht vorgesehen.

Absatz 2 enthält Ausnahmen für die Pflicht nach Absatz 1. Nach Nummer 1 Buchst. a entfällt die PV-Pflicht nach Absatz 1, wenn die Erfüllung anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, wozu insbesondere überwiegende Gründe des Denkmalschutzes, des Baumschutzes oder Gründächer zählen können. Wenn die Installation oder der Betrieb im Einzelfall technisch unmöglich ist, entfällt nach Nummer 1 Buchst. b die PV-Pflicht. Aufgrund der Regelung nach Nummer 1 Buchst. c brauchen PV-Anlagen nicht vorgesehen zu werden, wenn dies im Einzelfall nicht wirtschaftlich vertretbar ist. Der Betrieb einer PV-Anlage auf einer zur Solarnutzung geeigneten Dachfläche

ist grundsätzlich wirtschaftlich. Anfänglich anfallende Investitionskosten werden sich im Laufe eines regulären Anlagenbetriebs amortisieren. Anlagen können auch durch Dritte errichtet, vermietet oder verpachtet werden. Als technisch und wirtschaftlich vertretbar bei der Errichtung von Gebäuden gelten Anlagen mit einer zu installierenden Mindestleistung von 5 kWp. Wenn ein Härtefall vorliegt, ist dies durch Berechnungen und Nachweise durch die Bauherrin oder den Bauherrn zu belegen. Härtefälle können beispielsweise erhöhte Aufwendungen für die Tragkonstruktion und die Gründung eines Gebäudes sein. Es obliegt der unteren Bauaufsichtsbehörde, nach ihrem Ermessen von der PV-Pflicht zu befreien.

Die kommunalen Spitzenverbände befürworten den Verzicht auf eine Abweichung bei Entfall der Pflicht nach Absatz 2, weil es die Bauaufsichtsbehörden von der Prüfung entsprechender Anträge entlastet; trotzdem könne es dazu führen, dass der Aufwand der Bauaufsichtsbehörden für eine „bauaufsichtliche Nachsorge“ bei Nichteinhaltung von § 32 a erheblich steige. Die Architektenkammer erklärt, es sei unklar für die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser, wie verfahrenstechnisch mit Absatz 2 umzugehen sei; es lasse sich nicht erkennen, ob es sich um einen verfahrensfreien Automatismus, eine Abweichung, eine Ausnahme, Befreiung oder ein Verfahren sui generis handelt, dazu wird eine Klarstellung in verfahrenstechnischer Sicht gefordert. Der BUND stellt fest, dass die Ausnahmeregelungen hinsichtlich technischer und öffentlich-rechtlicher Restriktionen sachgerecht seien. Die Ausnahmeregelung hinsichtlich der wirtschaftlichen Vertretbarkeit bedarf aus Sicht des BUND einer Konkretisierung und einer sachkundigen Prüfung bei den Baugenehmigungsbehörden, um Verhinderungsbestrebungen entgegenzuwirken. Die Landesvereinigung Bauwirtschaft und die Unternehmerverbände formulieren, dass der Gedanke der Wirtschaftlichkeit lediglich in Absatz 2 Nr. 1 Buchst. c als absoluter Ausnahmetatbestand im Einzelfall vorgesehen sei; dies sei zumindest mit Blick auf die Baukostenentwicklung zu eng gefasst. Das Landvolk Niedersachsen stellt die Frage, wann die Pflicht nach Absatz 1 nicht mehr „wirtschaftlich vertretbar“ sei. Aus der Begründung könne aus Sicht des Landvolks gefolgert werden, dass generell höhere Aufwendungen – etwa für die Schaffung statischer Voraussetzungen – zu der Annahme führen, dass eine wirtschaftliche Vertretbarkeit nicht gegeben ist und fordert eine Klarstellung. Die Landwirtschaftskammer gibt an, dass die Wirtschaftlichkeit der PV-Anlagen differenzierter betrachtet werden müsse, weil Anlagen derzeit häufig nur noch rentabel sind, wenn ein gewisser Eigenverbrauch realisierbar ist, jedoch nicht, wenn nur eine Einspeisevergütung nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz erfolgt. Der Nachweis, dass eine PV-Anlage gegebenenfalls nicht wirtschaftlich ist, solle nach Ansicht der Landwirtschaftskammer pragmatisch zu erbringen sein, um den Verwaltungsaufwand in Grenzen zu halten.

Dem VDV fehlt eine klarstellende Definition für die Eignung der Dachfläche zur Solarnutzung, auch wenn dies zu Ausnahmen oder Befreiungen von der PV-Pflicht führen könne. Der vdw gibt an, dass die genannten Ausnahmen sehr stark auslegungsbedürftig seien; laut Begründung müssten die Ausnahmetatbestände seitens der Bauherrin oder des Bauherrn nachgewiesen werden und würden im Ermessen der unteren Bauaufsichtsbehörde liegen, dies ergäbe sich jedoch nicht aus der gesetzlichen Regelung. Zudem sei dem vdw nicht klar, ob sich der Entfall der Pflicht auf die gesamte Dachfläche beziehe oder nur für den Teil der Fläche greife, auf dem eine Errichtung technisch oder wirtschaftlich nicht möglich ist. Gleiches würde für die vorhandenen solarthermischen Anlagen gelten, sofern diese nicht das gesamte Dach umfassen. Die Bauaufsichtsbehörde brauche klare Beispiele, um die Ausnahmen beurteilen zu können. Es brauche klare Regelungen, wie die Nachweise erbracht werden müssen. Der vdw fordert daher, die Ausnahmen in Absatz 2 klarer zu fassen.

Die Formulierungen zu den Ausnahmetatbeständen sind entsprechend der Ausführungen zur Gesetzgebungskompetenz und analog zu Gesetzen in anderen Bundesländern formuliert. Eine weitere Klarstellung im Gesetz wird nicht für erforderlich angesehen. Es ist jedoch vorgesehen, Auslegungshilfen als Fragen/Antworten (FAQ) zu erstellen und zu veröffentlichen.

Aufgrund der Regelung in Absatz 2 zum Wegfall der Pflicht bedarf es weder einer Abweichungsentscheidung nach § 66 noch einer besonderen Entscheidung über den Wegfall der Pflicht durch die untere Bauaufsichtsbehörde.

Für die Bauherrinnen und die Bauherren soll auch die Möglichkeit bestehen, solarthermische Anlagen für die Warmwasserbereitung auch zur Heizungsunterstützung auf dem Dach zu errichten. Deshalb entfällt die PV-Pflicht nach Nummer 2 für die bereits durch solarthermische Anlagen belegte Dachfläche. Die Flächen für die PV-Anlagenpflicht wären von diesen Flächenanteil zu reduzieren. Die Maßgabe kann somit durch eine Installation von PV-Anlagen zur Stromerzeugung, von solarthermischen Anlagen zur Wärmeerzeugung oder durch eine Kombination von beidem erfüllt werden. Die gesetzlichen Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes sind für die Wärme- oder Stromerzeugung mittels PV-Anlagen vorrangig zu erfüllen. In der Praxis wird ohnehin allenfalls ein kleiner Teil (< 25 Prozent) der nutzbaren Dachfläche für Solarthermie benötigt. Im Industrie- und Gewerbebau hat die Solarthermie bislang eine untergeordnete Bedeutung, obwohl sie für einige Anwendungen (Wärmeversorgung von Unternehmen, Schwimmbädern, Wäschereien, Hotels, Altenheimen, Betrieben der Lebensmittelverarbeitung, Sporthallen etc.) durchaus sinnvoll erscheint. Eine solche Regelung würde also einerseits einen Denkanstoß geben zu prüfen, ob eine Solarthermienutzung nicht doch sinnvoll ist, andererseits ist durch die Anrechnung von Solarthermie-Flächen auf die PV-Fläche keine signifikante Verringerung der Wirkung der Maßnahme zu erwarten.

Die Architektenkammer sieht den Tatbestand in Nummer 2 als zu eng gefasst. Die ausschließliche Kompensation durch solarthermische Anlagen ließe nach Auffassung der Architektenkammer keinen Raum für andere technische,

auch zukünftige Lösungen; es wird eine technologieoffene Formulierung gefordert, die nicht nur auf die Energieerzeugung gerichtet sein soll, sondern auch Maßnahmen berücksichtige, die auf andere Weise zum Klimaschutz beitragen beispielsweise durch Dachbegrünung. Der NABU regt an, dass, wenn grundsätzlich eine Nutzung der Dachfläche zur Energiegewinnung oder Energiegewinnung und Klimaschutz angestrebt werde, grundsätzlich eine Nutzung für Solarkollektoren (Photovoltaik oder Solarthermie) vorgesehen werden solle und nicht für Photovoltaik und Solarthermie als Ausschlusskriterium. Der ZDS bringt aus eigener Sicht klarstellend ein, dass sich § 32 a Abs. 2 Nr. 2 auf solarthermische Anlagen beziehen sollte, welche mindestens 25 Prozent der Heizlast des Gebäudes abdecken.

Die Formulierung zum Ausnahmetatbestand zur gleichzeitigen Nutzung von Solarthermieanlagen ist entsprechend der Ausführungen zur Gesetzgebungskompetenz und analog zu Gesetzen in anderen Bundesländern formuliert. Eine Klarstellung erfolgt – wie bereits in der bisherigen Begründung formuliert-, dass die Teilflächen, die bereits mit Solarthermieanlagen belegt werden, auf die Mindestbelegung von 50 Prozent der PV-Anlage angerechnet werden. Dieses folgt aus dem Wort „soweit“.

Die Anforderungen zur Nutzung und Anrechenbarkeit der Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien, die sich aus dem Gebäudeenergiegesetz ergeben, werden auf diese Art und Weise berücksichtigt. Die Regelung ist technologieoffen formuliert, sodass Bauherrin und Bauherr im Sinne des Klimaschutzes geeignete Maßnahmen auch ohne dezidierte rechtliche Vorgaben treffen können. Eine weitere Klarstellung im Gesetz wird nicht für erforderlich gehalten. Es ist jedoch vorgesehen, Auslegungshilfen als Fragen/Antworten (FAQ) zu erstellen und zu veröffentlichen.

Zu Nummer 9 (§ 38):

Zur Erleichterung des Bauens im Bestand wird die bestehende Regelung des § 38 Abs. 2 Satz 2 erweitert. Auch im Fall der nachträglichen Errichtung von nicht mehr als zwei weiteren Geschossen auf Wohngebäuden, die am 31. Dezember 1992 errichtet oder genehmigt waren, für Wohnzwecke müssen künftig keine Aufzüge nachträglich hergestellt werden. Dies dient der Baukostenreduzierung und hilft daher, vorhandene Potentiale der Nachverdichtung im Gebäudebestand zu heben.

Die Architektenkammer regt im Zusammenhang mit der beabsichtigten Änderung in § 38 Abs. 2 Satz 2 unter Hinweis auf Artikel 46 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung an, weitere Fälle eines Bestandsschutzes gesetzlich festzulegen. In der genannten bayerischen Vorschrift ist geregelt, dass bei der Umwandlung von Nutzungseinheiten in bestandsgeschützten Gebäuden in Wohnraum die Vorschriften über Grenzabstände, tragende Wände und Stützen, Außenwände, Brandwände, Decken sowie Dächer nicht anzuwenden sind. Hinsichtlich der Grenzabstände enthält der neue § 5 Abs. 10 des Gesetzentwurfs entsprechende Erleichterungen für bestehende Gebäude. Hinsichtlich der in der Bayerischen Vorschrift genannten Brandschutzbestimmungen wird es als sachgerechter erachtet, die Bestandsschutzfrage anstelle einer allgemeingültigen gesetzlichen Regelung der einzelfallbezogenen Steuermöglichkeit über Abweichungen nach § 66 NBauO zuzuweisen.

Der vdw begrüßt die Regelung grundsätzlich, wünscht aber, dass das Bezugsdatum von derzeit 31. Dezember 1992 geändert wird in 31. Dezember 2011, um den Anwendungsbereich der Ausnahme zu erweitern. Dem Vorschlag soll nicht entsprochen werden, da die Ausweitung als zu weitgehend erscheint.

Zu Nummer 10 (§ 47):

Entsprechend der Regelungsänderung in § 4 Abs. 2 Satz 2, dass für die Zugänglichkeit eines Baugrundstücks keine zusätzliche Baulast oder Miteigentum an einem anderen Grundstück erforderlich ist, wenn die Grundstücke ein Baugrundstück im Sinne des § 2 Abs. 12 Satz 2 bilden, soll die Änderung in § 47 Abs. 4 Satz 2 ebenfalls bewirken, dass keine weitere Baulast erforderlich ist.

Zu Nummer 11 (§ 52):

In § 52 Abs. 2 werden in den Sätzen 5 und 6 jeweils nach dem Wort „schriftlich“ die Worte „oder elektronisch“ ergänzt. Hierdurch werden die Mitteilungen über den Wechsel von Bauleiterinnen oder Bauleitern und Bauherrinnen oder Bauherren in elektronischer Form ermöglicht.

Zu Nummer 12 (§ 53):

In § 53 Abs. 3 Satz 1 wird klargestellt, dass Bauvorlagen für eine nicht verfahrensfreie Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung einer baulichen Anlage von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser erstellt sein müssen, die oder der bauvorlageberechtigt ist. Damit wird zugleich festgelegt, dass für einen Abruch ein bauvorlageberechtigter Entwurfsverfasser nicht eingeschaltet werden muss. Durch die Verwendung des Wortes „erstellt“ wird die inhaltliche Verantwortung der Entwurfsverfasserin und des Entwurfsverfassers deutlicher. Allerdings muss der Entwurf von dieser Person nicht persönlich erstellt worden sein, es genügt, wenn die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser den Entwurf geprüft und qualifiziert signiert hat. Sofern die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser diese Bauvorlage über ihr oder sein Nutzerkonto übermittelt, entfällt nach § 3 a Abs. 1 Satz 5 Nr. 2 das Erfordernis einer qualifizierten elektronischen Signatur.

Zu Nummer 13 (§ 57):

Die kommunalen Spitzenverbände hatten darum gebeten, auf das bisherige Erfordernis der Besetzung der Bauaufsichtsbehörden mit einer Person, die die Befähigung für die Laufbahn der Laufbahngruppe 2 der Fachrichtung Technische Dienste besitzt und die Voraussetzungen für den Zugang für das zweite Einstiegsamt hat oder gleichwertig qualifiziert ist, zu verzichten. Dieser Personalstandard stellt wegen des festzustellenden Fachkräftemangels die Kommunen zunehmend vor große Schwierigkeiten.

Die Landesregierung erachtet aus fachlichen Gründen die Ausstattung einer jeden Bauaufsichtsbehörde mit mindestens einer solchen Person zur sicheren Beurteilung des komplexen öffentlichen Baurechts für grundsätzlich erforderlich. Da verschiedene Rechtsgebiete und Fachthemen hierbei ineinandergreifen, muss es mindestens eine Person geben, die dieses Wissen vereint. Zudem wird die Gefahr gesehen, dass bei vollständigem Entfallen der geltenden Regelung die Nachfrage nach dem Referendariat noch stärker sinkt und dies nachhaltig zu einer deutlichen Wissenslücke in den Verwaltungen des Landes und der Kommunen führen wird. Gerade das im Referendariat des Baubereichs erworbene Fachwissen ist zur Beurteilung der komplexen Zusammenhänge des öffentlichen Baurechts elementar.

Mit dem Gesetzentwurf ist deshalb eine Kompromisslösung vorgesehen, die ein Vorbild in der Hessischen Bauordnung hat. Der Ersatz des Wortes „müssen“ durch das Wort „sollen“ in § 57 Abs. 4 Satz 2 soll die weiterhin für grundsätzlich erforderlich angesehene Qualifikation der (mindestens) einen besonderen Fachkraft als Anforderung an die Bauaufsichtsbehörde deutlich machen. Kann die Bauaufsichtsbehörde dieser Anforderung aufgrund des Fachkräftemangels nicht nachkommen, soll dies durch die Fachaufsicht weder beanstandet werden können noch für Gemeinden nach § 57 Abs. 2 zu einem Widerruf der Aufgabe als Bauaufsichtsbehörde führen. Es wird damit seitens des Gesetzgebers deutlich gemacht, dass es bei der grundsätzlichen Anforderung bleibt. Die bisherigen Sätze 2 und 3 werden zu dem neuen Satz 2 zusammengeführt.

Aufgrund des Ersatzes des Wortes „müssen“ durch das Wort „sollen“ in Satz 2 besteht kein Bedarf mehr für die Regelung in dem bisherigen Satz 4. Aufgrund der verbleibenden Regelung in Satz 1, dass die Bauaufsichtsbehörden grundsätzlich mit geeigneten Fachkräften zu besetzen sind, haben die Bauaufsichtsbehörden im Fall der temporären Unterbesetzung anderweitig sicherzustellen, dass die Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen werden.

Die Landesvereinigung Bauwirtschaft und der Baugewerbeverband begrüßen die neue Regelung. Von der Architektenkammer wird die Änderung hingegen stark kritisiert. Sie befürchtet einen Kompetenzverlust bei den Behörden, der unter anderem Verfahrensverzögerungen und kostentreibende behördliche Forderungen zur Folge haben könne. Schon jetzt würden zahlreiche Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser erhebliche Wissenslücken in den Verwaltungen der Bauaufsichtsbehörden monieren. Während die Architektenkammer und die Ingenieurkammer um stärkere fachliche Qualifikationen über Pflichtfortbildungen ihrer Mitglieder bemüht seien, sei die Relativierung der Anforderungen an die fachlichen Qualifikationen der Bauaufsichtsbehörden der falsche Weg. Auch der vdW lehnt diese Änderung vor dem Hintergrund ab, da sie sich gemeinsam mit den kommunalen Spitzenverbänden um die Schaffung zusätzlicher Referendariatsplätze bemüht hätten, um mehr qualifizierte Fachkräfte in den Baugenehmigungsbehörden zu haben; deshalb dürfe dies keine „Soll-Vorschrift“ sein. An der vorgesehenen Regelung soll jedoch festgehalten werden, da die bisherigen formellen Qualifikationsanforderungen schon bislang nicht mehr durchgängig einzuhalten waren. Im Übrigen bleibt es bei der Anforderung in § 57 Abs. 4 Satz 1, die sicherstellen soll, dass – unabhängig von formellen Qualifikationsanforderungen – in den Behörden ausreichend geeignete Fachkräfte zur Verfügung stehen.

Zu Nummer 14 (§ 60):

Buchstabe a

Doppelbuchstabe aa

In § 60 Abs. 2 wird mit der neuen Nummer 4 eine weitere verfahrensfreie Nutzungsänderung aufgenommen. Danach können vorübergehend Räume, die nicht als Versammlungsräume genehmigt sind und jeweils oder, wenn sie einen gemeinsamen Rettungsweg haben, insgesamt nicht mehr als 200 Besucherinnen und Besucher fassen, für die Durchführung einer Veranstaltung ohne Baugenehmigung genutzt werden, wenn die Nutzungsdauer nicht mehr als drei Tage im Jahr beträgt. Um den Zeitraum für die temporäre Nutzungsänderung überschaubar zu halten und nicht für jedes Wochenende die Umnutzung zu einem Versammlungsraum zu erlauben, wird der Zeitraum auf maximal drei Tage im Jahr beschränkt. Ist eine häufigere Nutzung beabsichtigt, ist eine Baugenehmigung erforderlich.

In der Anhörungsfassung des Gesetzentwurfs war die Anzahl der Besucherinnen und Besucher nicht begrenzt. Damit sollte entsprechend der bisherigen Verwaltungspraxis gesetzlich klargestellt werden, dass in den Fällen des § 47 der Niedersächsischen Versammlungsstättenverordnung (NVStättVO) keine Baugenehmigung erforderlich ist. Danach hätte wie bislang in der Verantwortung des Veranstalters gelegen, dafür zu sorgen, dass das öffentliche Baurecht – insbesondere die Regelungen der Niedersächsischen Versammlungsstättenverordnung – eingehalten wird und gegebenenfalls Ausnahmen von den in § 47 NVStättVO aufgeführten Vorschriften bei den unteren Bauaufsichtsbehörden beantragt werden.

Die Arbeitsgemeinschaft Vorbeugender Brandschutz im Lande Niedersachsen (AGVB) hat sich in der Anhörung kritisch geäußert und eine Anzeigepflicht vorgeschlagen, damit die unteren Bauaufsichtsbehörden eine Interventionsmöglichkeit im Hinblick auf die Stellung gegebenenfalls erforderlicher Anträge auf Zulassung von Ausnahmen nach § 47 NVStättVO erhalten. Auch die kommunalen Spitzenverbände haben zu der Regelung Bedenken von Mitgliedern dargelegt und erklärt, dass zwar zum einen ein Beitrag zur Entbürokratisierung gesehen wird, andererseits aber den Veranstalterinnen und Veranstaltern eine hohe Verantwortung für die Sicherheit der Personen aufgebürdet würde. Aufgrund der vorgetragenen Bedenken ist nun eine Höchstzahl an Besucherinnen und Besuchern aufgenommen worden, die mit der Regelung in § 2 Abs. 5 Satz 1 Nr. 7 Buchst. a NBauO (Sonderbau) und dem Anwendungsbereich der Niedersächsischen Versammlungsstättenverordnung korrespondiert. Sofern ein temporär genutzter Versammlungsraum die Personenzahl überschreitet, ist ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich. Die hierfür erteilte Baugenehmigung könnte so formuliert werden, dass sie nicht nur einmalig genutzt werden kann, sondern auch mehrmals im Jahr oder jedes Jahr wieder (zum Beispiel beim „Tag der offenen Tür“).

Soweit die AGVB Zweifel äußert, ob auch mehrere zusammenhängende Räume unter den Tatbestand der Nummer 4 fallen würden, ist das vom Wortlaut der Vorschrift gedeckt.

Doppelbuchstabe bb

Durch den Einschub der neuen Nummer 4 werden die bisherigen Nummern 4 und 5 die neuen Nummern 5 und 6.

Buchstabe b

Doppelbuchstabe aa

Für die Abbruchanzeige werden in § 60 Abs. 3 Satz 1 die Formulierungen ebenfalls so angepasst, dass eine elektronische Anzeige möglich ist. Da auch hier eine Authentifizierung der Bauherrin oder des Bauherrn – als Veranlasserin oder Veranlasser des Verwaltungsverfahrens gegenüber der Bauaufsichtsbehörde gegeben sein muss, ist die Anzeige eines beabsichtigten Abbruchs oder einer beabsichtigten Beseitigung einer baulichen Anlage nach § 3 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Bauaufsichtsbehörde elektronisch zu übermitteln.

Die größte Verantwortung bei der Abbruchanzeige trägt die Tragwerksplanerin oder der Tragwerksplaner, deshalb ist eine Authentifizierung dieser Person für die Bauaufsichtsbehörde besonders wichtig. Hier wird ebenfalls eine qualifizierte elektronische Signatur verlangt.

Doppelbuchstabe bb

Satz 3 enthält eine rein redaktionelle gendergerechte Änderung.

Zu Nummer 15 (§ 61):

Buchstabe a

Es handelt sich um eine Korrektur der Wortwahl. Mit der bisherigen im Gesetz verwendeten Wortwahl wird in die Organisationshoheit der Kommunen als Einheitsbehörde eingegriffen. Der Landkreis und die Gemeinde sind die Behörden. Auf Hinweis der kommunalen Spitzenverbände ist die Formulierung im Gegensatz zum vorherigen Entwurf dahingehend präzisiert worden, dass sich der Zusatz, „die über eine Bauverwaltung verfügt“ nur auf die Gemeinden bezieht, weil die Landkreise stets untere Bauaufsichtsbehörden haben.

Buchstabe b

Doppelbuchstabe aa

Siehe Begründung wie oben zu Buchstabe a.

Doppelbuchstabe bb

Durch Artikel 7 des Gesetzes zur Änderung niedersächsischer Rechtsvorschriften aus Anlass der COVID-19-Pandemie vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244) wurde dem § 61 der Absatz 3 angefügt, nach dem vorübergehende Nutzungsänderungen baulicher Anlagen in einer Notsituation keiner Baugenehmigung bedürfen, wenn die dort genannten Voraussetzungen vorliegen. Die bislang genannten Fälle einer Notsituation sollen mit dem Gesetzentwurf um weitere Fälle ausgeweitet werden, die keine epidemische Lage oder einen Katastrophenfall darstellen, aber mit diesen Fällen vergleichbar sind. Auch in vergleichbaren Fällen soll ein schnelles und rechtssicheres Handeln möglich sein.

Zu Nummer 16 (§ 62):

Aufgrund der Umstellung auf das elektronische Verfahren als Standardverfahren hat die Mitteilung der Bauherrin oder des Bauherrn nun – anders als bisher – bei der unteren Bauaufsichtsbehörde zu erfolgen. Die Bauaufsichtsbehörde ist grundsätzlich Herrin des Verfahrens. Sie beteiligt die Gemeinden, Behörden und Stellen und bei ihr gehen die Stellungnahmen wieder ein. Es wird davon ausgegangen, dass die technische Ausstattung der Bauaufsichtsbehörde eine zügige „sternförmige“ Beteiligung sowie die Vorgangsverfolgung ermöglicht und auch die Rückläufe zügig übermittelt werden können; lange Postwege entfallen.

Buchstabe a

Doppelbuchstabe aa

In Absatz 3 Satz 1 wird nun die Übermittlung der Mitteilung durch die Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers geregelt. Es wird – anders als zunächst im Vorentwurf – nicht auf die Übermittlung der Bauherrin oder des Bauherrn abgestellt, weil diese –wie die Praxis gezeigt hat - nicht die Mitteilung übermitteln. Da in formaler Hinsicht die Bauherrin oder der Bauherr die mitteilende Person ist, kann die Übermittlung durch die Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers nur auf Grundlage einer Bevollmächtigung nach § 14 VwVfG erfolgen. Mit der Aufnahme dieser klarstellenden Regelung wird den Empfehlungen mehrerer Verbände nachgekommen, die Bevollmächtigung ausdrücklich zu regeln. Es bleibt den unteren Bauaufsichtsbehörden überlassen, in welcher Weise die Bevollmächtigung bei der Übermittlung von Mitteilungen dokumentiert wird. Damit die Bauherrin oder der Bauherr nicht von übrigen Verfahren abgekoppelt wird, ist sie über die Übermittlung in Kenntnis zu setzen.

Im Übrigen knüpft die Regelung, dass die Mitteilung an die Bauaufsichtsbehörde zu richten ist, an die allgemeinen Regelungen in § 3 a Abs. 1 an. Nach Satz 2 sind der Mitteilung die Bauvorlagen, ausgenommen die bautechnischen Nachweise, beizufügen. In Satz 3 wird eine Regelung aufgrund des neuen Mitteilungsweges über die Bauaufsichtsbehörde bezüglich der Einbindung der Gemeinde getroffen.

Doppelbuchstabe bb

Die bisherigen Sätze 2 und 3 werden aufgrund der eingeschobenen Sätze die neuen Sätze 4 und 5.

Doppelbuchstabe cc

In dem neuen Satz 4 ist die Formulierung anzupassen, da nicht mehr die Bauherrin oder der Bauherr die Mitteilung einreicht.

Buchstabe b

Die Änderung in Absatz 4 Satz 1 ist aufgrund des Wegfalls der Schriftform im elektronischen Verfahren erforderlich.

Buchstabe c

In Absatz 5 Satz 1 wird durch die Ergänzung der Worte „bei ihr“ klargestellt, ab wann die Frist bei der Gemeinde läuft. Dies ist erforderlich, da sich der Verfahrensweg geändert hat.

Buchstabe d

In Absatz 6 sind Anpassungen der Formulierungen aufgrund des neuen Mitteilungsweges über die Bauaufsichtsbehörde bezüglich der Einbindung der Gemeinde erforderlich.

Zu Nummer 17 (§ 65):

Buchstabe a

Doppelbuchstabe aa

Zur Klarstellung, dass auch die Prüfung von Nachweisen der Standsicherheit während der Bauphase durch die Bauaufsichtsbehörde angeordnet werden kann, wird die Ergänzung in Absatz 2 Satz 2 aufgenommen.

Doppelbuchstabe bb

In Absatz 2 Satz 3 wird deutlich gemacht, dass es für die Prüfung eines Antrages bedarf.

Buchstabe b

Mit der Änderung in Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 wird geregelt, dass der Standsicherheitsnachweis von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1, 2 und 3 mit unterirdischen Garagen, wenn die Nutzfläche der Garage 100 m² übersteigt, vollständig zu überprüfen sind und nicht nur der Teil der unterirdischen Garagen. Damit liegt die Verantwortung für die Prüfung des Standsicherheitsnachweises für das gesamte Gebäude bei der Prüferin oder dem Prüfer, was insbesondere für die Sicherstellung der Lastenabtragung wichtig ist.

Die Regelung wurde von der VPI angeregt und wird deshalb von ihr als auch der Ingenieurkammer ausdrücklich begrüßt.

Buchstabe c

In Absatz 7 Satz 1 wird das Wort „schriftlichen“ für die Form der Antragstellung für eine Typenprüfung an dieser Stelle des Gesetzes gestrichen, da nun die zentrale Regelung in § 3 a Abs. 1 geschaffen wird.

Buchstabe d

Doppelbuchstabe aa

Die Ausführungen zu Buchstabe c gelten auch für den Antrag zur Verlängerung der Befristung in Absatz 8 Satz 3.

Doppelbuchstabe bb

Die Verweisung in Satz 4 auf den geänderten § 67 ist ersatzlos zu streichen.

Zu Nummer 18 (§ 66):

Buchstabe a

Doppelbuchstabe aa

In Satz 1 wird klargestellt, dass die Zulassung einer Abweichung eines begründeten Antrags bedarf, den die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser mit Vollmacht der Bauherrin oder des Bauherrn elektronisch der Bauaufsichtsbehörde übermittelt (§ 3 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4).

Doppelbuchstabe bb

Einer Entwurfsverfasserin oder eines Entwurfsverfassers bedarf es für den Antrag auf Abweichung nicht bei Entwürfen einfacher Art, zum Beispiel bei der Errichtung von Gartenlauben. In diesen Fällen wird der Antrag auf Abweichung von der Bauherrin oder dem Bauherrn gemäß der Generalregelung in § 52 Abs. 2 Satz 2 übermittelt.

Buchstabe b

Bei der geänderten Verweisung in Absatz 3 Satz 4 handelt es sich um eine Folgeänderung in § 70 Abs. 1.

Zu Nummer 19 (§ 67):

Da die Definition der Bauvorlagen nun in § 2 Abs. 18 erfolgt, muss die Überschrift des § 67 entsprechend angepasst werden.

Aufgrund der Umstellung auf das elektronische Verfahren als Standardverfahren ist der Bauantrag nun – anders als bisher – nach Absatz 1 **Satz 1** bei der unteren Bauaufsichtsbehörde zu stellen. Die Bauaufsichtsbehörde ist grundsätzlich Herrin des Verfahrens. Sie beteiligt die Gemeinden, Behörden und Stellen und bei ihr gehen die Stellungnahmen wieder ein. Es wird davon ausgegangen, dass die technische Ausstattung der Bauaufsichtsbehörde eine zügige „sternförmige“ Beteiligung sowie die Vorgangsverfolgung ermöglicht und auch die Rückläufe zügig übermittelt werden können; lange Postwege entfallen.

Wie in Abschnitt VII „Beteiligung von Kammern und Verbänden“ ausführlich dargestellt, wurde aufgrund der Anregungen der Verbände, insbesondere der kommunalen Spitzenverbände und der Architektenkammer, der ursprüngliche Entwurf überarbeitet. Es wird nun eindeutig geregelt, dass die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser mit einer Vollmacht der Bauherrin oder des Bauherrn den Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung mit den beizufügenden Bauvorlagen einreicht. Es bleibt den unteren Bauaufsichtsbehörden überlassen, in welcher Weise die Bevollmächtigung bei der Übermittlung von Mitteilungen dokumentiert wird. Die Bauherrin oder der Bauherr ist darüber in Kenntnis zu setzen. Sofern die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser das eigene Nutzerkonto nach § 3 a Satz 2 für die Übermittlung der „eigenen“ Bauvorlagen verwendet, bedürfen nach § 3 a Abs. 1 Satz 5 Nr. 2 die Bauvorlagen keiner zusätzlichen qualifizierten elektronischen Signatur, weil die Authentifizierung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers bereits über das Nutzerkonto erfolgt.

Absatz 2 wird in seiner bisherigen Form beibehalten.

Absatz 3 greift Erfahrungen in Baugenehmigungsverfahren auf, dass es aufgrund der Vergabep Praxis zweckmäßig und für die Verfahrensdauer beschleunigend sein kann, wenn der „endgültige“ Standsicherheitsnachweis nicht mit allen Bauvorlagen mit dem Bauantrag, sondern erst nach Erteilung der Baugenehmigung eingereicht wird. Dieses kann die Bauaufsichtsbehörde auf Antrag im Einzelfall zulassen. In diesen Fällen wird die Baugenehmigung unter der aufschiebenden Bedingung erteilt, dass der Nachweis der Standsicherheit innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Baugenehmigung eingereicht wird. Die Wirksamkeit der Baugenehmigung tritt erst ein, wenn die aufschiebende Bedingung erfüllt ist. Deshalb darf erst dann mit dem Bau begonnen werden.

Die Regelung wird von der Architektenkammer, der Ingenieurkammer, der VPI und dem Verband vdw befürwortet. Die kommunalen Spitzenverbände sehen die gesetzliche Fixierung der Regelung, dass der Standsicherheitsnachweis nachgereicht gereicht werden kann, mit Sorge, da zusehends weiter Abstand davon genommen werde, die Unterlagen vollständig einzureichen. Die Erfahrungen würden zeigen, dass Bauvorhaben ohne Beachtung der Nebenbestimmungen umgesetzt würden und die Bauaufsichtsbehörden mühsam „hinterherarbeiten“ müssten. Auf Anregung der kommunalen Spitzenverbände wurde der ursprünglich angedachte Zusatz „und durch Prüfung bestätigt“ gestrichen.

Die Architektenkammer Niedersachsen schlägt ergänzend vor, dass außer dem Nachweis der Standsicherheit noch weitere einzelne Bauvorlagen nachgereicht werden können sollten, wie es auch die Musterbauordnung vorsieht. Diese Anregung wird nicht übernommen, da mit Einreichung des Antrags die Bauvorlagen grundsätzlich vollständig sein müssen. Die Regelung zum Standsicherheitsnachweis wurde gerade auf Anregung der Architektenkammer aufgenommen. Diese hatte argumentiert, dass in einigen Fällen Unternehmen erst nach der Baugenehmigung beauftragt werden und dann erst zu dem konkreten Bauvorhaben der Standsicherheitsnachweis durch die Firma erstellt würde. Die Vollständigkeit ist gerade bei der elektronischen Übermittlung der elektronischen Dokumente wichtig, wenn eine automatisierte Vollständigkeitsprüfung durchgeführt wird.

Wie der obersten Bauaufsichtsbehörde mitgeteilt wurde, werden bei komfortablen Verarbeitungsprogrammen die Bauvorlagen in einen Projektraum geladen, in den berechtigte Personen geänderte oder ergänzende Dokumente ohnehin hochladen können. Dennoch muss es einen ersten, kompletten Bauvorlagensatz geben, damit die Bauaufsichtsbehörden den Bauantrag bearbeiten und auch die anderen Stellen zügig beteiligt werden können. Wenn die Bauvorlagen nicht vollständig sind, ist der Zeitpunkt für eine Antragstellung noch nicht gegeben.

Die VPI begrüßt ebenfalls die Möglichkeit des Nachreichens des Standsicherheitsnachweises innerhalb eines Jahres, möchte aber eine dem Umfang der Unterlagen und dem Schwierigkeitsgrad angemessene Bearbeitungsfrist zur Prüfung eingeräumt bekommen. Diese Bearbeitungs- und davon abhängige Genehmigungsfrist sollte der Bauherrin und dem Bauherrn mitgeteilt werden. Dieser Empfehlung wird nicht nachgekommen, weil davon ausgegangen wird, dass die angemessene Bearbeitungsfrist in der Praxis gewährleistet wird.

Die von der Architektenkammer Niedersachsen vorgeschlagene Ergänzung zu einem neuen Absatz 4 zum automatisierten Listenabgleich wird, wie bereits vorher ausgeführt, nicht aufgenommen.

Zu Nummer 20 (§ 68):

Aufgrund von Auslegungsmisverständnissen werden die Bauvorhaben, auf die vorher verwiesen wurde (§ 62), nun noch einmal ausdrücklich aufgeführt.

Zu Nummer 21 (§ 69):

Buchstabe a

In Absatz 1 sind Anpassungen der Formulierungen aufgrund des neuen Bauantragsweges über die Bauaufsichtsbehörde bezüglich der Einbindung der Gemeinde erforderlich.

Buchstabe b

Die Behördenzustimmung wird aufgrund der Änderung in Absatz 3 Satz 2 elektronisch möglich und bedarf keines besonderen Signaturniveaus.

Buchstabe c

Mit dem neuen Absatz 6 werden die für das Bauordnungsrecht relevanten Artikel 15 und 16 der Richtlinie (EU) 2018/2001 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen (ABl. EU Nr. L 328 S. 82; 2020 Nr. L 311 S. 11) – im Folgenden: RED II (Renewable Energies Directive II) – umgesetzt.

Gemäß Artikel 16 RED II sind alle für die Errichtung, Änderung oder Nutzung der mit der Baumaßnahme verbundenen Zulassungsverfahren auf Antrag über eine einheitliche Stelle abzuwickeln. Hat die Bauaufsichtsbehörde in dem Verfahren die „Federführung“ – also nicht, wenn die Baugenehmigung in einem anderen Verfahren aufgrund der Konzentrationswirkung miterfasst wird – so ist sie nach Satz 1 die einheitliche Stelle bzw. der einheitliche Ansprechpartner und muss die anderen Behörden oder Stellen beteiligen. In Satz 2 sind die Pflichten der einheitlichen Stelle (in der Regel die Baugenehmigungsbehörde) zur Erstellung einer Übersicht über Zulassungserfordernisse nach der Niedersächsischen Bauordnung sowie gegebenenfalls nach anderen Fachgesetzen, zur Erstellung eines Zeitplans und zur Informationspflicht genannt. Aufgrund der Stellungnahme der kommunalen Spitzenverbände wurde die ursprünglich angedachte Zwei-Wochen-Frist zu einer Ein-Monats-Frist verändert. Die Ein-Monats-Frist erscheint angemessen, da die einheitliche Stelle sich mit den anderen Behörden und Stellen abstimmen muss. Die Richtlinie verlangt mit Artikel 16 Abs. 4, 5 und 6 die Genehmigungserteilung innerhalb einer bestimmten Frist. In der Niedersächsischen Bauordnung werden deshalb Entscheidungsfristen bis zur Baugenehmigung, aber auch zur Entscheidung über die Nichterteilung, für die der RED II unterliegenden Baumaßnahmen entsprechend der RED II in Satz 3 umgesetzt. Mit Satz 4 werden die Regelungen in Artikel 16 Abs. 6 und 7 der Richtlinie umgesetzt.

Eine Einbeziehung von Verfahren für eine bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 NBauO erscheint nicht erforderlich, da in diesen Verfahren eine mit dem öffentlichen Baurecht vertraute Bauverwaltung des Bundes oder Landes die Entwurfsarbeiten leitet und den Antrag für die Baumaßnahme stellt. Diese mit besonderen Fachkräften besetzte Bauverwaltung (siehe § 74 Abs. 1 Satz 1 NBauO) kennt die Genehmigungserfordernisse und Entscheidungsstrukturen, sodass in diesen Verfahren keine zusätzlichen Übersichten und Zeitpläne hierüber erstellt werden müssten. Sobald die Antragsunterlagen vollständig bei der obersten Bauaufsichtsbehörde vorliegen, wird die bauaufsichtliche Zustimmung in der Regel ohnehin innerhalb der durch die RED II geforderte Ein- bzw. Zwei-Jahresfrist erteilt.

Der Verband Landvolk Niedersachsen begrüßt die Umsetzung der RED-II-Richtlinie.

Sofern für die Baumaßnahme ein Verfahren nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) erforderlich ist, in dem die Baugenehmigung miterteilt wird, gelten die Verfahrensvorschriften nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz. Die Fristen in dem neuen Absatz 6 des Gesetzentwurfs weichen von denen in § 10 Abs. 6 a Satz 1 BImSchG ab, wonach über den BImSch-Genehmigungsantrag nach Eingang des Antrags und der nach § 10 Abs. 1 Satz 2 BImSchG einzureichenden Unterlagen innerhalb einer Frist von sieben Monaten, in vereinfachten Verfahren innerhalb einer Frist von drei Monaten, zu entscheiden ist. Dies wird als unkritisch angesehen, da jedes Verfahren eigene Regelungen treffen kann. Der vorliegende Gesetzentwurf sieht bezüglich der Fristen eine „Eins-zu-Eins“-Umsetzung der RED-II-Richtlinie – entsprechend Artikel 16 Abs. 4 bis 6 RED-II-Richtlinie – vor, damit die Bauaufsichtsbehörden angesichts der Knappheit der personellen Ausstattung nicht noch stärker belastet werden.

Die kommunalen Spitzenverbände baten um ergänzende Regelung zur Fristverlängerung entsprechend Artikel 16 Abs. 7 RED-II-Richtlinie, wenn insbesondere Gerichtsverfahren zu dem Bauvorhaben laufen und sich dadurch die Erteilung der Genehmigung verzögert. Eine entsprechende Ergänzung wurde in Satz 4 Halbsatz 2 aufgenommen.

Zu Nummer 22 (§ 70):

Buchstabe a

Die Neuregelungen in Absatz 1 Sätze 3 bis 5 knüpfen an § 3 a Abs. 4 an, der bestimmt, dass elektronisch übermittelte Verwaltungsakte und Bestätigungen mit einer qualifizierten elektronischen Signatur oder einem qualifizierten elektronischen Siegel zu versehen sind. Die dauerhafte Überprüfbarkeit in Satz 3 und die dauerhafte Lesbarkeit in Satz 4 sind aufgrund der Beweiskraft der Verwaltungsakte und Bestätigungen für den Zeitraum des Bestands des Gebäudes erforderlich.

Buchstabe b

In Absatz 3 Satz 1 werden die Worte „schriftlichen“ und „schriftlich“ gestrichen. Die Regelungen zum Antrag auf Teilbaugenehmigung und zur Erteilung der Teilbaugenehmigung sind nun zentral in § 3 a Abs. 1 geregelt.

Zu Nummer 23 (§ 71):

Auf das Wort „schriftlichen“ in Satz 3 kann aufgrund der zentralen Regelung in § 3 a Abs. 1 verzichtet werden.

Zu Nummer 24 (§ 73):

Auf Anregung der kommunalen Spitzenverbände wird die Regelung eingefügt, dass für eine Bauvoranfrage abweichend von § 52 Abs. 2 Satz 2 keine Bestellung von verantwortlichen Personen im Sinne der §§ 53 bis 55 und abweichend von § 3 a Abs. 1 Satz 4 für die übermittelten Bauvorlagen keine qualifizierte elektronische Signatur erforderlich ist. Diese Regelung hat zur Folge, dass die Bauherrin oder der Bauherr selbst die Bauvoranfrage stellen kann. Damit bei komplizierteren Vorhaben dennoch eine qualifizierte Erarbeitung der Bauvoranfrage erfolgt, soll die Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall fordern können, dass es zur Erstellung der Bauvorlagen für die Bauvoranfrage einer Entwurfsverfasserin oder eines Entwurfsverfassers nach § 53 bedarf und die oder der die Bauvoranfrage nach § 3 a Abs. 1 Sätze 1 und 2 zu übermitteln hat.

Zu Nummer 25 (§ 73 a):

Die mit dem Gesetz vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384) wieder eingeführte Typengenehmigung (möglich ab 1. März 2021) bedarf einiger klarstellender Ergänzungen, die als neuer Absatz 4 aufgenommen werden. Nach Satz 1 bedürfen prüfpflichtige Nachweise der Standsicherheit sowie die Nachweise der Feuerwiderstandsfähigkeit, die für eine Typengenehmigung verwendet werden sollen, einer Bewertung im Rahmen einer Typenprüfung. Bei der Typenprüfung nach § 65 Abs. 7 bis 9 handelt es sich um eine allgemeine Prüfung des Standsicherheitsnachweises, wenn dieser für mehrere bauliche Anlagen genutzt werden soll. Dies soll auch bei einer Typengenehmigung, die ebenfalls mehrfach verwendet werden kann, erforderlich sein. Für die Prüfung kommt das Prüfamts für Baustatik bei der Landeshauptstadt Hannover oder eine in anderen Ländern anerkannte Behörde in Betracht.

Jedoch kommen vorhabenbezogene Bauartgenehmigungen nach § 16 a oder Zustimmungen im Einzelfall nach § 20 für Typengenehmigungen nicht infrage, da sie keine allgemeine Gültigkeit haben, sondern Einzelfallentscheidungen zu einzelnen Baumaßnahmen sind.

Für die gegebenenfalls erforderlichen Anwendbarkeitsnachweise für Bauarten und Verwendbarkeitsnachweise für Bauprodukte wird in Satz 2 eine klarstellende Regelung aufgenommen, auch um deutlich zu machen, dass vorhabenbezogene Bauartgenehmigungen nach § 16 a oder Zustimmungen im Einzelfall nach § 20 für Typengenehmigungen nicht infrage kommen, da sie keine allgemeine Gültigkeit haben, sondern Einzelfallentscheidungen zu einzelnen Baumaßnahmen sind. Diese bedürfen eines gesonderten Verfahrens.

Um zu verhindern, dass in neue Typengenehmigungen mit einer Gültigkeitsdauer von in der Regel fünf Jahren ältere Typenprüfungen, Zulassungen, Bauartgenehmigungen oder Prüfzeugnisse integriert werden, die vor diesem

Zeitraum ihre eigene Gültigkeit verlieren, ist in Satz 3 als Grenze die kürzeste Gültigkeit aller Unterlagen festzulegen. Im Rahmen einer möglichen Verlängerung der Typengenehmigung ist immer zu prüfen, ob die Grundlagen des Erstbescheides noch gültig sind.

Zu Nummer 26 (§ 74):

Buchstabe a

Mit dem neuen Satz 3 in Absatz 1 wird geregelt, dass im Falle von vorübergehenden Nutzungsänderungen eines Raumes, der nicht als Versammlungsraum genehmigt ist, zu einem Versammlungsraum für die Durchführung einer Veranstaltung kein bauaufsichtliches Zustimmungsverfahren mehr möglich ist. Sofern die vorübergehende Nutzungsänderung nicht unter die neue Regelung des § 60 Abs. 2 Nr. 4 fällt, ist eine Baugenehmigung erforderlich. Für diese temporären Nutzungsänderungen sind die unteren Bauaufsichtsbehörden die geeigneteren Behörden, da die Kommunen besser das Zusammenwirken der erforderlichen Behörden und Stellen (wie Ordnungsamt, Straßenbehörden und Rettungskräfte) im Blick haben als die nicht vor Ort tätigen Bauverwaltungen des Bundes oder des Landes.

Buchstabe b

Die Änderungen in Absatz 2 Sätze 1 und 2 sind Folgeänderungen.

Zu Nummer 27 (§ 75):

Buchstaben a Doppelbuchst. aa, bb und cc

Die Ausführungsgenehmigung wird weiterhin in einem Prüfbuch in Papierform erteilt; deshalb bleibt die schriftliche Antragstellung hier bestehen, da von der Landesregierung ein Prüfbuch in Papierform aufgrund der vielen Ortswechsel des Baus für erforderlich angesehen wird, damit das Prüfbuch für die jeweilige örtliche Gebrauchsabnahme zur Verfügung steht. Dies ist abweichend zu dem Grundsatz der elektronischen Antragstellung und wird durch den Zusatz in Absatz 3 Sätze 1 bis 3 klargestellt. Die näheren Anforderungen sind in der Niedersächsischen Bauvorlagenverordnung geregelt. Durch die eingefügten Sätze 1 und 2 sind die folgenden Satznummerierungen anzupassen.

Die kommunalen Spitzenverbände regen an, dass auch für die Anträge auf Erteilung einer Ausführungsgenehmigung die Möglichkeit gegeben werden sollte, diese elektronisch – derzeit beim TÜV Nord – beantragen zu können. Die oberste Bauaufsichtsbehörde sieht es weiterhin für erforderlich an, hierfür Prüfbücher in Papierform zu erteilen. Von dem Verband der Schausteller kam hierzu keine kritische Stellungnahme.

Buchstabe b

Die Änderung in Absatz 8 ist eine Folgeänderung.

Zu Nummer 28 (§ 76):

In § 67 Abs. 1 NBauO in Verbindung mit § 7 Abs. 2 BauVorlVO (geltende Fassung) sind unter anderem die Zuständigkeiten für die Anfertigung und Beglaubigung von Lageplänen für Baumaßnahmen geregelt. Danach muss ein Lageplan durch eine Stelle oder Person im Sinne des § 76 Abs. 3 NBauO angefertigt oder beglaubigt sein. Dieses sind die Vermessungs- und Katasterbehörden, die anderen zu Vermessungen für die Einrichtung und Fortführung der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters befugten behördlichen Vermessungsstellen, die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen oder Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure (ÖbVI).

Im Rahmen der fachaufsichtlichen Prüfung der Aufgabenträger nach § 6 des Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen wurde wiederholt festgestellt, dass für Bauvorhaben in Niedersachsen Lagepläne von in anderen Bundesländern zugelassenen ÖbVI beglaubigt und im Weiteren von den Baugenehmigungsbehörden akzeptiert werden. Dies entspricht nicht den geltenden Regelungen. Um künftig Unklarheiten bezüglich der Beglaubigung von Lageplänen zu vermeiden, wird durch die Änderung in § 76 Abs. 3 entsprechend der Formulierung in § 81 Abs. 2 NBauO die Zuständigkeit klarstellend konkretisiert.

Zu Nummer 29 (§ 77):

Die Mitteilung der Bauherrin oder des Bauherrn, wann die Voraussetzungen zur Bauabnahme gegeben sind, kann zukünftig auch elektronisch erfolgen. Hierfür ist eine Änderung in Absatz 3 Satz 1 erforderlich.

Zu Nummer 30 (§ 81):

In Absatz 2 kann von der ausführlichen Schreibweise des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen abgesehen werden, da in § 76 Abs. 3 die Abkürzung „NVerMG“ aufgenommen wurde.

Zu Nummer 31 (§ 82 Abs. 2):

Buchstabe a

Die neue Fassung der Nummer 8 präzisiert den Regelungsumfang und ergänzt diesen um Einzelheiten zur Übermittlung und um die Befugnis der Bauaufsichtsbehörden, die Dateigrößen aus technischen Gründen zu beschränken.

Die neue Fassung der Nummer 9 präzisiert die bisherige Regelung.

Buchstabe b

Zur Erleichterung von Verfahren und für einen einheitlichen Verwaltungsvollzug ist es erforderlich, dass die oberste Bauaufsichtsbehörde Mindestangaben und Muster für Formulare für Bauanträge und weitere Verfahrenshandlungen festlegt und öffentlich bekannt macht. Damit dieses nicht nur im Wege der Fachaufsicht geschieht, wird eine ausdrückliche Verordnungsermächtigung in Nummer 10 geschaffen.

Nach der neuen Nummer 11 soll der obersten Bauaufsichtsbehörde die Ermächtigung für eine Regelung in der Niedersächsischen Bauvorlagenverordnung zur Aufbewahrung von Unterlagen durch die Bauaufsichtsbehörde gegeben werden. Durch die Regelung wird die kommunale Organisationshoheit insoweit eingeschränkt. In der Vergangenheit konnte nicht in allen Fällen der Bestandsschutz einer bestehenden baulichen Anlage lückenlos überprüft werden. Die bislang bereits in der Niedersächsischen Bauvorlagenverordnung geregelte Aufbewahrungs- und Vorlagepflicht der Bauherrin oder des Bauherrn genügte nicht und soll die Bauaufsichtsbehörde nicht von ihrer Pflicht entbinden, vollständige Akten zu führen, in denen das Verwaltungshandeln nachvollziehbar und transparent dokumentiert ist. Aufgrund der unterschiedlichen Handhabung bei den Bauaufsichtsbehörden besteht hieran ein Regelungsinteresse. Da das Bauordnungsrecht der Gefahrenabwehr dient, muss sichergestellt sein, dass vollständige Bauakten zu jeder Zeit eingesehen werden können (ohne Umwege über eine Anforderung der Bauvorlagen von der jeweiligen Bauherrin oder dem jeweiligen Bauherrn oder deren oder dessen Rechtsnachfolgerin oder Rechtsnachfolger).

Buchstabe c

Durch die neu eingefügten Nummern 10 und 11 sind die nachfolgenden Nummerierungen anzupassen.

Zu Nummer 32 (§ 86):

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes werden noch nicht alle Bauherrinnen und Bauherren sowie Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser die technischen Möglichkeiten haben, die für die elektronische Kommunikation nach § 3 a Abs. 1 erforderlich sind. Damit nicht auf die Einzelfallregelung des § 3 a Abs. 3 zurückgegriffen werden muss, können nach Absatz 7 Satz 1 die in § 3 a Abs. 1 genannten Anträge, Anzeigen, Mitteilungen und beizufügenden Bauvorlagen vor dem 1. Januar 2024 auch als Schriftstück übermittelt werden. Die Vorgaben für Schriftstücke nach diesem Gesetz und den Verordnungen aufgrund dieses Gesetzes sind nach Absatz 7 Satz 2 einzuhalten.

In Absatz 8 wird eine Übergangsregelung für Bauaufsichtsbehörden geschaffen, die noch nicht über die technischen Voraussetzungen für einzelne Aspekte der Verfahren verfügen, die § 3 a Abs. 1 erfordert. Die Bauaufsichtsbehörden können den Beginn der elektronischen Kommunikation für einzelne oder alle Verfahren nach § 3 a Abs. 1 Satz 1 auf spätestens den 1. Januar 2024 festlegen, wenn bei ihr die technischen Voraussetzungen für die Durchführung der Verfahren noch nicht vorliegen. Der festgelegte Zeitpunkt ist öffentlich bekannt zu machen. Bis zu diesem Zeitpunkt sind die Anträge, Anzeigen, Mitteilungen und beizufügenden Bauvorlagen abweichend von § 3 a Abs. 1 als Schriftstück zu übersenden. Auch hier gilt, dass die Vorgaben für Schriftstücke nach diesem Gesetz und den Verordnungen aufgrund dieses Gesetzes einzuhalten sind.

Nummer 33 (Anhang zu § 60 Abs. 1):

Buchstabe a

Aufgrund der angefügten neuen Nummer 2.5 ist nach der Nummer 2.4 der Punkt durch ein Komma zu ersetzen.

Buchstabe b

Mit der neuen Nummer 2.5 werden erstmals in Niedersachsen Windenergieanlagen mit bestimmten Abmessungen verfahrensfrei gestellt. Dies soll zukünftig für Windenergieanlagen mit einem Rotordurchmesser bis zu drei Metern nur in Gewerbe- und Industriegebieten, die durch einen Bebauungsplan festgesetzt sind, möglich sein, da in diesen von einer geringeren Beeinträchtigung der Nachbarschaft und Umgebung auszugehen ist.

Zudem dürfen die Windenergieanlagen nach Buchstabe a auf Gebäuden nur bis zu einer Gesamthöhe von 2 m gemessen ab dem Schnittpunkt der Anlage mit der Dachhaut und nach Buchstabe b im Übrigen – also freistehend – bis zu 10 m Gesamthöhe gemessen ab der Geländeoberkante verfahrensfrei errichtet werden. Eine verfahrensfreie Errichtung ist nicht möglich an oder in der Nähe von Kultur- und Naturdenkmälern.

Auch bauordnungsrechtlich verfahrensfreie Windenergieanlagen sind immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Diese sind so zu errichten und zu betreiben, dass

1. schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und
2. nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Der BUND befürwortet die neue Regelung. Das Landvolk bittet um Erweiterung um Sondergebiete, die die Wohnbebauung nicht stören, zum Beispiel „Sondergebiete für Biogasanlagen“. Der LEE regt an, die Gesamthöhe auf 15 m und den Rotordurchmesser auf 6,50 m zu erhöhen, damit die Ausnutzung wirtschaftlicher sei. Der Verband Haus & Grund macht deutlich, dass es ihm wichtig sei, dass Wald- und sonstige Naturschutzgebiete, unbebaute Außenbereiche und innerörtliche Siedlungsstrukturen frei von Windenergieanlagen zu halten seien. Zudem sollte zur vorhandenen Wohnbebauung ein Abstand von 1 000 m gehalten werden. Die kommunalen Spitzenverbände haben Sorge, dass im Zuge der Verfahrensfreistellung Konflikte entstehen, die nur durch repressives Behördenhandeln gelöst werden müssen. Auch in Gewerbe- und Industriegebieten sehen sie eine hohe Gefahr von Immissionsschutzkonflikten. Aufgrund der unterschiedlichen Stellungnahmen in unterschiedliche Richtungen wird an dem Regelungsvorschlag zunächst festgehalten.

Buchstabe c

Aufgrund der angefügten neuen Nummer 9.13 ist nach der Nummer 9.12 der Punkt durch ein Komma zu ersetzen.

Buchstabe d

Mit Nummer 9.13 wird klargestellt, dass Bienenstöcke, -beuten und -freistände verfahrensfrei gestellt werden. Diese Regelung wird vom Landvolk begrüßt.

Buchstabe e

Die Ergänzung in Nummer 10.6 erlaubt zukünftig die verfahrensfreie Errichtung von Wegweisern zu Stätten, die dem Totengedenken dienen, wie einem Friedwald. Zudem werden auch die Radrouten (wie Radwanderwege, Radfernstrecken) zur Klarstellung aufgenommen.

Buchstabe f

Menschen, die in der freien Landschaft in eine Notlage geraten, bedürfen schneller Hilfe. Der Katalog der verfahrensfreien Baumaßnahmen wird deshalb um diesen relativ neuen Schildertyp für Notfalltreffpunkte mit der neuen Nummer 10.7 erweitert.

Buchstabe g

Durch den Einschub der neuen Nummer 10.7 wird die bisherige Nummer 10.7 Nummer 10.8. Mit der Ergänzung in Nummer 10.8 wird klargestellt, dass auch Paketstationen, auch wenn sie nicht als Warenautomaten angesehen werden, mit einem bestimmten Volumen verfahrensfrei errichtet werden dürfen, außer im Außenbereich. Sowohl für Warenautomaten als auch für Paketstationen gilt nun die Beschränkung für die verfahrensfreie Errichtung bis zu einem Brutto-Rauminhalt von nicht mehr als 10 m³.

Buchstabe h

Aufgrund des Einschubs der neuen Nummer 10.7 wird die bisherige Nummer 10.8 die neue Nummer 10.9.

Buchstabe i

Die Ergänzung in Nummer 14.10 erlaubt eine Überschreitung des bisherigen Maximalmaßes von 3,50 m für die verfahrensfreie Errichtung und Instandhaltung von land- oder forstwirtschaftlichen Wirtschaftswegen mit wassergebundenen Decken, wenn sie einem forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderliche Fahrbahnverbreiterungen im Verlauf von Kurven, Ausweichstellen, Wendestellen und Kreuzungen sowie bei Überfahrten von Durchlässen einschließlich der damit verbundenen Böschungsabsicherung. Dies ist erforderlich, damit die Wege den Richtlinien für den Ländlichen Wegebau (RLW) von August 2016 entsprechen. Die Ergänzung stellt klar, dass ein stärkerer Ausbau von land- oder forstwirtschaftlichen Wirtschaftswegen, der nicht ausschließlich dem normalen land- forst- oder forstwirtschaftlichen Verkehr dient, auch weiterhin der Genehmigung bedarf. Diese Regelung wird vom Landvolk begrüßt.

Zu Artikel 2 (Neubekanntmachung der Niedersächsischen Bauordnung):

Aufgrund der vielen Änderungen seit der letzten Neufassung im Jahr 2012 ist eine Neubekanntmachung in der ab dem 1. Januar 2022 geltenden Fassung der Niedersächsischen Bauordnung angebracht. Zu dieser Neubekanntmachung wird das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz hier ermächtigt. Es kann dabei auch Unstimmigkeiten des Wortlauts beseitigen.

Zu Artikel 3 (Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes):

Durch die Änderung wird auch für die denkmalschutzrechtlich relevanten Maßnahmen, für die nicht eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung erforderlich ist, die elektronische Kommunikation ermöglicht. Der Antrag soll nun ebenfalls nicht bei der Gemeinde gestellt werden, sondern bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Da gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes die oberste Denkmalschutzbehörde für die Bundeswasserstraßen zuständig ist, soll die Formulierung nicht nur auf die unteren Denkmalschutzbehörden beschränkt werden.

Zu Artikel 4 (Inkrafttreten):

Gemäß Satz 1 soll das Gesetz am 1. Januar 2022 in Kraft treten, um zügig klarstellende Regelungen für die elektronische Kommunikation und die Übersendung von Schriftstücken zu schaffen. Aufgrund der Übergangsregelungen in § 86 Abs. 7 besteht für die Normadressaten ausreichend Zeit, die neuen Regelungen zu übernehmen.

Nach Satz 2 soll Artikel 1 Nr. 21 Buchst. c (Umsetzung der RED II), Nr. 24 (Ergänzung Typengenehmigung) und Nr. 30 (Verordnungsermächtigungen) bereits am Tag nach der Verkündung dieses Gesetzes in Kraft treten, damit einerseits die Umsetzung der RED II in nationales Recht (wenn möglich, bis zum 30. Juni 2021), und andererseits die parallel zu ändernden Verordnungen zeitgleich mit dem Gesetz am 1. Januar 2022 in Kraft treten können.

Für die Umsetzung der PV-Anlagen-Pflicht ist das Geltungsdatum direkt in § 32 a geregelt.