




# **BauO NRW 2016**

# **BauGB-Novelle 2017**

**Dr. Florian Hartmann**  
Geschäftsführer AKNW  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht





# BauO NRW 2016






# Verfahren



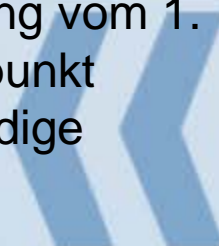
## § 90 - Inkrafttreten




(1) Die §§ 3, 17 bis 25, § 86 Abs. 11 und § 87 treten **sechs Monate** nach der Verkündung (28.12.2016) in Kraft. Gleichzeitig treten die §§ 5 und 20 bis 28 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV, NRW, S. 256), die zuletzt durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV, NRW, S. 294) geändert worden ist, außer Kraft.

Im Übrigen tritt das Gesetz **zwölf Monate** nach seiner Verkündung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000, mit Ausnahme ihres § 51, außer Kraft.

§ 51 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 tritt zum **01.01.2019** außer Kraft. Bis zu diesem Zeitpunkt haben die Bauaufsichtsbehörden in Gebieten, für die die zuständige Kommune keine Satzung über notwendige Stellplätze oder Fahrradstellplätze erlassen hat, **diese Vorschrift** anzuwenden.





(2 - 4) unverändert


(5) **Vor dem 01. Oktober 2017** eingeleitete Verfahren sind nach Inkrafttreten dieses Gesetzes auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn nach dem zuvor geltenden Recht fortzuführen, wenn die Bauvorlagen **vollständig und ohne erhebliche** Mängel eingereicht wurden (§ 71 Abs. 1 S. 2).





# Baugenehmigungsverfahren





Der Gesetzgeber stellt klar, dass in NRW die sogenannte **Schlusspunkttheorie** gilt.

OVG Münster (10. Senat):

Danach stellt die Baugenehmigung die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit des Verfahrens umfassend fest und darf erst erteilt werden, wenn die hierfür nach anderen Vorschriften erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse und Zustimmungen vorliegen. Die Baugenehmigung bildet insofern den „Schlusspunkt“ des behördlichen Prüfprogramms im Bauantragsverfahren.





## § 67 a. F. – Genehmigungsfreie Wohngebäude, Stellplätze und Garagen


Vorschrift wurde aufgehoben, da sie sich in der Praxis nicht bewährt hat.

**(P):** Die „freigestellte Baustelle“ am 28.12.2017.

Fertig gestellt = Bestandsschutz

Begonnen, aber noch nicht fertig gestellt – formell illegal.

Noch nicht begonnen – vor Baubeginn ist Baugen. erforderlich.







**Begriffe:**

**§ 66 n.F. - Genehmigungsverfahren**

**§ 67 n.F. - Einfaches Genehmigungsverfahren**





## § 71 n. F. - Vorbescheid


Abs. 1 S. 2:

„Der Vorbescheid gilt drei Jahre“ (früher: zwei Jahre)

**(P)** Verlängerung des Vorbescheids und neues Recht.

**Rspr:**

Auf die Verlängerung hat der Bauherr einen Anspruch, wenn das Vorhaben im **Entscheidungszeitraum** dem öff BauR weiterhin entspricht.






## § 72 – Behandlung des Bauantrages

Abs. 1:

„Die Bauaufsichtsbehörde soll den Bauantrag zurückweisen, wenn die Bauvorlagen unvollständig sind oder erhebliche Mängel aufweisen.“

OVG NRW, Beschluss vom 24.06.2015, Az 2 A 326/15:


„Unvollständig sind Bauvorlagen, wenn nicht sämtliche zur bauaufsichtlichen Prüfung erforderlichen Unterlagen eingereicht werden. Formell mangelhaft sind vor allem Bauvorlagen, die nicht den einschlägigen Anforderungen der Bauprüfverordnung entsprechen oder nicht die Unterschrift des bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassers aufweisen. Materiell mangelhaft sind sie, wenn sie widersprüchlich und unklar sind und deshalb eine Prüfung des Vorhabens nicht hinreichend ermöglichen.“





VG Köln, Urteil vom 18.03.2016, Az 2 K 3733/15:

„Sind die tatbestandlichen Voraussetzungen der Norm demnach gegeben, begegnet es keinen rechtlichen Bedenken, dass die Beklagte den Antrag der Klägerin zurückgewiesen hat. Sofern unvollständige oder erheblich mangelhafte Bauvorlagen eingereicht werden, hat der Landesgesetzgeber der zuständigen Bauaufsichtsbehörde die Zurückweisung für den **Regelfall** vorgeschrieben, um diese von wesensfremden Aufgaben zu entlasten und um Druck auf Antragsteller und **Entwurfsverfasser** (!) auszuüben, die geltenden Rechtsvorschriften einzuhalten.“






## Vorschlag AKNW:

Bauaufsichtsbehörden werden verpflichtet, den Bauherrn vollständig und **abschließend** mitzuteilen, welche weiteren Bauvorlagen aus ihrer Sicht für die Beurteilung des Vorhabens erforderlich sind.

### Formulierung:


„Ist der Bauantrag unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel auf, fordert die Bauaufsichtsbehörde den Bauherrn zur Behebung der genau bezeichnenden Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. Werden die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen.“ (Vorbild: MBauO)





# Stellplätze






## § 50 n. F. - Stellplätze

Abs. 1:

„ Die Gemeinden können durch Satzung regeln, dass bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug oder Fahrrad zu erwarten ist, Stellplätze oder Garagen und Stellplätze für Fahrräder hergestellt werden müssen...“





## § 50 n. F. - Stellplätze

In Zukunft keine landeseinheitlichen Vorgaben mehr, höhere Flexibilität vor Ort, keine pauschale Anwendung der „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“ (VV BauO NRW) mehr.

Aber: Wer Satzung erstellt, muss die Rspr. zur Ablöse etc. des OVG Münster beachten.

Ohne Satzung – keine Stellplatzpflicht

Ausnahme: Abs. 2 Stellplätze für Menschen mit  
Behinderung








## § 51 Abs. 7 a. F. - Stellplätze

„Stellplätze und Garagen müssen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören.“

Stellplätze und Garagen „jetzt überall“, also auch im Hinterliegerbereich, zulässig?

Beachte: Rücksichtnahmegebot nach **BundesbauR**





# Barrierefreiheit






## Gründe für das „Mehr“ an Barrierefreiheit:

- „Vollzugsdefizit“
- Umsetzung UN-Behindertenrechtskonvention
- Politischer Wille der Regierungsfractionen





Der Gesetzgeber hat folgende §§ geändert bzw. neu eingefügt:

- § 2 Abs. 11 - Definition der Barrierefreiheit
- § 48 Abs. 2 u. a. “R“-Quote
- § 54 - Barrierefreiheit öffentlich zugänglicher baulicher Anlagen
- § 67 – Prüfprogramm im einfachen Genehmigungsverfahren
- § 88 Abs. 1 Nr. 3, § 8 Abs. 2 S. 3 - Barrierefreiheit von Spielflächen
- § 89 - Barrierefreiheit bei bestehenden Anlagen und Einrichtungen





## § 2 Abs. 11 n. F. - Definition der Barrierefreiheit

„Barrierefrei sind bauliche Anlagen, soweit sie für **alle** Menschen ihrem Zweck entsprechend in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind.“





Diese Definition hilft der Praxis **nicht** weiter.

Zeitnah: Erlass Technischer Baubestimmungen oder einer Verwaltungsvorschrift, damit die Begrifflichkeiten klar werden:

Anhaltspunkt: DIN 18040 – u.a. barrierefreie Wohnungen

Innerhalb der Wohnung unterscheidet DIN 18040/2 zwei Standards:

1. barrierefrei nutzbar (auch „Basisstandard“)
2. barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar – R (auch R-Standard).






## § 48 Abs. 2 n.F. Barrierefreiheit bei Wohnungen


Abs. 2:

„In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei, aber nicht uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein.

In Gebäuden, die gemäß § 37 Abs. 7 S. 1 Aufzüge haben müssen, müssen alle Wohnungen barrierefrei, aber nicht uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein.

Von den Wohnungen nach S. 1 und S. 2 müssen in Gebäuden mit mehr als acht Wohnungen eine, in Gebäuden mit mehr als fünfzehn Wohnungen zwei uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein (**R-Quote**).“






## § 54 n. F. – Barrierefreiheit öffentlich zugänglicher baulicher Anlagen

Abs. 1:


„Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind und bauliche Anlagen für alte Menschen, Personen mit Kleinkindern und für Menschen mit Behinderungen müssen im erforderlichen Umfang barrierefrei sein. Öffentlich zugänglich sind bauliche Anlagen, **wenn und soweit** sie nach ihrem Zweck im Zeitraum ihrer Nutzung von im Vorhinein nicht bestimmbar Personen aufgesucht werden können.“

Beachte:

Bauliche Anlagen für alte Menschen, Personen mit Kleinkindern und für Menschen mit Behinderungen müssen immer – auch wenn nicht öffentlich zugänglich – barrierefrei sein.







**Beachte:** Öffentlich zugängliche bauliche Anlagen sind nicht nur solche in öffentlicher Trägerschaft oder mit öffentlichem Auftrag, sondern auch typisch privat organisierte Nutzungen wie Arzt- oder therapeutische Praxen, Büros von Anwälten oder Notaren, Verkaufsstätten, Gaststätten sowie Stellplätze, Garagen und Toilettenanlagen.

Geplant sind spezielle Bauvorlagen („**Barrierefreikonzept**“), die umfassende Pläne über die barrierefreie Ausgestaltung der Gebäude enthalten (Honorar!).

**Nicht:** Sachverständige für Barrierefreiheit






## § 89 n.F. - bestehende Anlagen und Einrichtungen

Abs. 2:

„Sollen bauliche Anlagen wesentlich geändert werden, so kann gefordert werden, dass auch die nicht unmittelbar berührten Teile der Anlage mit diesem Gesetz oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften in Einklang gebracht werden. Dies **soll** gefordert werden, wenn durch eine Änderung die barrierefreie Nutzung einer baulichen Anlage nach § 54 verbessert werden kann. Voraussetzung für die Forderung ist, dass


1. die Bauteile, die diesen Vorschriften nicht mehr entsprechen, mit den Änderungen in einem konstruktiven Zusammenhang stehen und
  1. die Durchführung dieser Vorschriften bei den von den Änderungen nicht berührten Teilen der baulichen Anlagen keinen unverhältnismäßigen Mehraufwand verursacht.
- 



Das bedeutet:

1. Anwendbar hinsichtlich Barrierefreiheit nur auf bauliche Anlagen nach § 54
2. Bauaufsicht „soll“ Nachrüstung fordern (in der Regel!)
3. kein unverhältnismäßiger Mehraufwand.





## § 75 n. F. - Beteiligung

Abs. 5:

„Bei der Errichtung... einer baulichen Anlage nach § 54 Abs. 1 ist dem zuständigen Behindertenbeauftragten oder der örtlichen Interessenvertretung der Menschen mit Behinderung Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben“

### Gesetzesbegründung:

Kein Einfluss auf Entscheidungskompetenz der Bauaufsichtsbehörde, keine Herstellung von Benehmen oder gar Einvernehmen.

Allein Möglichkeit, der Bauaufsichtsbehörde **Anregungen** zum Bauvorhaben vorzutragen.


\*\*\*





# BauGB-Novelle 2017





## Hintergrund der BauGB-Novelle:

- Änderung europäischen Rechts (UVP-RL – Umsetzung 05/2017)
- Umsetzung Seveso-III-RL
- **Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt**





## § 6 a BauNVO n.F.

Urbane Gebiete





## § 6 a n.F. lautet auszugsweise:

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Es kann u. a. festgesetzt werden, dass in Gebäuden im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist.







## Aus der Begründung:


Hiermit wird den Kommunen - zur Erleichterung des Planens und Bauens in innerstädtischen Gebieten - ein Instrument zur Verfügung gestellt, mit dem sie planerisch die **nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege** verwirklichen können.


Dieses Baugebiet soll auch über eine hohe Bebauungs-dichte verfügen (§17 Abs. 1 BauNVO n.F.). Parallel zur Einführung des neuen Gebietstyps „Urbane Gebiete“ soll die TA Lärm entsprechend angepasst werden (tags 63 d(BA), nachts 45 d(BA)).

### Zum Vergleich:

Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete:

Tags 60 d(BA), nachts 45 d(BA)





**Urbanes Gebiet** ist aus dem Anwendungsbereich des  
§ 34 Abs. 2 herausgenommen.

**Weil:** Dann wären auch ausnahmsweise Vergnügungsstätten  
zuzulassen.





## § 13 b BauGB n.F.


- Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.





## § 13 b n.F. lautet:

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13 a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche i. S. des § 13 a Abs. 1 S. 2 von **weniger** als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die **Zulässigkeit von Wohnnutzungen** auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile **anschließen**. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans ... kann nur bis zum **31.12.2019** förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss ... ist bis zum **31.12.2021** zu fassen.





## Gesetzentwurf: Keine Begründung!


- Im Zusammenhang bebaute Ortsteile = § 34 und § 30.
- Kritik: Enger fassen: „dringender Wohnbedarf“, sonst Fehlsteuerung.
- Derzeit: 66 ha Flächenverbrauch, Ziel: 30 ha.





## **Ausweitung des Anwendungsbereichs von § 34 Abs. 3a**





## § 34 Abs. 3 a Nr. 1 c n.F. lautet:

Vom Erfordernis des Einfügens ... kann ... abgewichen werden, wenn die Abweichung ... der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung dient.





## **Sinn: Zur Erleichterung des Wohnbaus!**

- Ermessen!
- Praktischer Bedarf?







## Weiteres:

- Klarstellungen und Ergänzungen im Belangekatalog, § 1 Abs. 6
- Beteiligungsverfahren (Fristen, § 3 Abs. 2, Internet, § 4 a)
- Erhebliche Erweiterung der Inhalte des Umweltberichts, Anlage 1
- Überleitungsvorschrift: § 245c

\*\*\*

