

Gesetzentwurf

Hannover, den 10.04.2024

Niedersächsischer Ministerpräsident

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

Frau
Präsidentin des Niedersächsischen Landtages
Hannover

Sehr geehrte Frau Präsidentin,
anliegend übersende ich den von der Landesregierung beschlossenen

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

nebst Begründung mit der Bitte, die Beschlussfassung des Landtages herbeizuführen. Eine Gesetzesfolgenabschätzung hat stattgefunden.

Federführend ist das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung des Ministerpräsidenten

Julia Willie Hamburg

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

Artikel 1

Änderung der Niedersächsischen Bauordnung

Die Niedersächsische Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289), wird wie folgt geändert:

1. § 5 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

„(2) ¹Der Abstand beträgt 0,4 H, mindestens jedoch 3 m. ²Abweichend von Satz 1 beträgt der Abstand

1. in Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Gebieten, die nach ihrer baulichen Nutzung diesen Baugebieten entsprechen, 0,2 H,
2. für Windenergieanlagen im Außenbereich oder in Sondergebieten für Windenergie 0,2 H,

mindestens jedoch 3 m. ³Satz 2 gilt nicht für den Abstand von den Grenzen eines Nachbargrundstücks, das ganz oder teilweise in einem Bereich oder Gebiet liegt, in dem der Abstand größer sein muss.“

2. § 9 Abs. 3 Satz 3 wird gestrichen.

3. § 33 Abs. 2 Sätze 3 und 4 erhält folgende Fassung:

„³Bei Sonderbauten und bei Nutzungseinheiten mit einem Geschoss, das für die Nutzung durch mehr als 30 Personen bestimmt ist, ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen. ⁴Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung

1. über einen sicher erreichbaren und durch besondere Vorkehrungen gegen Feuer und Rauch geschützten Treppenraum oder
2. für eingeschossige, zu ebener Erde liegende Nutzungseinheiten über einen unmittelbaren Ausgang ins Freie

möglich ist.“

4. In § 38 Abs. 2 Satz 2 wird im einleitenden Satzteil die Angabe „31. Dezember 1992“ durch die Angabe „31. Dezember 2023“ ersetzt.

5. § 40 wird wie folgt geändert:

a) In der Überschrift werden nach dem Wort „Energieerzeugung“ das Komma und die Worte „Brennstoffversorgungsanlagen und Brennstofflagerung“ durch die Worte „und Energiebereitstellung“ ersetzt.

- b) Absatz 5 erhält folgende Fassung:

„(5) Für ortsfeste Verbrennungsmotoren, Blockheizkraftwerke, Brennstoffzellen, Verdichter und Wasserstoff-Elektrolyseure sowie die Ableitung ihrer Prozessgase gelten die Absätze 1 bis 3 entsprechend.“

6. § 44 Abs. 6 wird gestrichen.

7. § 47 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 werden nach dem Wort „lassen“ ein Komma und die Worte „mit Ausnahme von Wohnungen,“ eingefügt.

- b) Absatz 2 wird gestrichen.
 - c) Die bisherigen Absätze 3 bis 7 werden Absätze 2 bis 6.
 - d) Im neuen Absatz 2 Satz 1 werden im einleitenden Satzteil nach dem Wort „Einstellplätze“ das Komma und die Worte „ausgenommen für Wohnungen,“ gestrichen.
 - e) Im neuen Absatz 5 Satz 1 und im neuen Absatz 6 wird jeweils die Angabe „Absatz 5“ durch die Angabe „Absatz 4“ ersetzt.
8. In § 48 Abs. 1 Satz 1 werden die Worte „ausgenommen Wohnungen,“ gestrichen.
9. § 60 Abs. 2 Nr. 1 erhält folgende Fassung:
- „1. die Änderung der Nutzung einer baulichen Anlage, wenn das städtebauliche Planungsrecht keine anderen und dieses Gesetz sowie die Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes keine weitergehenden Anforderungen an die neue Nutzung stellen oder die Errichtung oder Änderung der baulichen Anlage nach Absatz 1 verfahrensfrei wäre,“.
10. § 61 Abs. 3 wird wie folgt geändert:
- a) In Satz 1 Nr. 1 werden nach dem Wort „Bevölkerungsschutzes“ ein Komma und die Worte „der Unterbringung schutzsuchender Menschen“ eingefügt.
 - b) In Satz 2 Nr. 4 werden nach dem Wort „Bevölkerung“ die Worte „sowie vorübergehend schutzsuchender Menschen“ eingefügt.
11. § 62 wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 1 Satz 1 wird im ausleitenden Satzteil nach dem Wort „Baugesetzbuchs“ die Angabe „(BauGB)“ eingefügt.
 - b) Nach Absatz 1 wird der folgende Absatz 1 a eingefügt:
 - „(1 a) ¹Keiner Baugenehmigung bedürfen auch
 - 1. eine Baumaßnahme mit Erleichterungen nach § 85 a Abs. 1 und
 - 2. die Nutzungsänderung des obersten Dachgeschosses eines Gebäudes zu Wohnzwecken sowie die damit verbundene Errichtung von Dachgauben, wenn
 - a) das Gebäude innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB liegt und
 - b) der Brutto-Rauminhalt der neu hinzukommenden Dachgauben insgesamt nicht mehr als ein Drittel des Brutto-Rauminhalts des bestehenden Dachgeschosses beträgt.
- ²Absatz 1 Sätze 4 und 5 gilt entsprechend. ³Satz 1 gilt nicht für Sonderbauten nach § 2 Abs. 5.“
- c) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
 - aa) Im einleitenden Satzteil wird die Angabe „Absatz 1“ durch die Angabe „den Absätzen 1 und 1 a“ ersetzt.
 - bb) Nummer 1 erhält folgende Fassung:
 - „1. das Vorhaben aufgrund des zu beurteilenden städtebaulichen Planungsrechts
 - a) in den Fällen der Absätze 1 und 1 a Nr. 1 den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht oder notwendige Ausnahmen oder Befreiungen bereits erteilt sind,
 - b) in den Fällen des Absatzes 1 a innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB zulässig ist und die Bauaufsichtsbehörde die planungsrechtliche Zulässigkeit im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 36 BauGB erklärt hat oder

- c) in den Fällen des Absatzes 1 a Nr. 1 im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zulässig ist und die Bauaufsichtsbehörde die planungsrechtliche Zulässigkeit im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 36 BauGB erklärt hat,“.
- cc) Nummer 3 wird wie folgt geändert:
 - aaa) In Buchstabe a wird die Angabe „des § 30 Abs. 1 oder 2“ gestrichen.
 - bbb) In Buchstabe b werden nach dem Wort „sie“ die Worte „bei Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“ eingefügt.
- dd) In Nummer 4 werden die Worte „und, soweit erforderlich, die Eignung der Rettungswege nach § 33 Abs. 2 Satz 3 Halbsatz 2“ gestrichen.
- c) Absatz 3 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 1 wird die Angabe „Absatz 1“ durch die Angabe „den Absätzen 1 und 1 a“ ersetzt.
 - bb) Satz 5 erhält folgende Fassung:

„⁵Die zu prüfenden Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes können in den Fällen der Absätze 1 und 1 a Nr. 2 den übrigen Bauvorlagen beigelegt oder gesondert bei der Bauaufsichtsbehörde eingereicht werden.“
- d) Absatz 4 wird wie folgt geändert:
 - aa) Der bisherige Satz 1 wird durch die folgenden neuen Sätze 1 und 2 ersetzt:

„¹Die Bauvorlagen müssen in den Fällen des Absatzes 1 von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2, 3 oder 5 und in den Fällen des Absatzes 1 a von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3 erstellt sein. ²Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser nach Satz 1 muss gegen Haftpflichtgefahren, die sich aus der Wahrnehmung dieser Tätigkeit ergeben, versichert sein.“
 - bb) Die bisherigen Sätze 2 bis 6 werden Sätze 3 bis 7.
 - cc) Im neuen Satz 7 wird die Angabe „Sätze 1 bis 5“ durch die Angabe „Sätze 2 bis 6“ ersetzt.
- e) In Absatz 5 Sätze 1 und 3 wird jeweils die Angabe „des § 30 Abs. 1 oder 2“ gestrichen.
- f) Absatz 6 wird wie folgt geändert:
 - aa) Der bisherige Wortlaut wird Satz 1 und wie folgt geändert:

Die Worte „des Baugesetzbuchs“ werden durch die Angabe „BauGB“ ersetzt.
 - bb) Es wird der folgende Satz 2 angefügt:

„²Die Gemeinde hat, wenn sie nicht selbst die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde wahrnimmt, nach den Vorgaben des § 36 BauGB der Bauaufsichtsbehörde zu erklären, ob sie ihr Einvernehmen zu Baumaßnahmen nach Absatz 1 a, die innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB oder im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB vorgesehen sind, erteilt.“
- g) Absatz 7 wird wie folgt geändert:
 - aa) Der bisherige Wortlaut wird Satz 1.
 - bb) Es werden die folgenden Sätze 2 und 3 angefügt:

„²Über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Baumaßnahmen nach Absatz 1 a, die innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB

oder im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB vorgesehen sind, hat die Bauaufsichtsbehörde, wenn sie nicht selbst die Aufgaben der Gemeinde wahrnimmt, innerhalb von zwei Monaten, ansonsten zwei Wochen nach Eingang der Erklärung der Gemeinde nach Absatz 6 Satz 2 zu entscheiden. ³Die Bauaufsichtsbehörde hat die Entscheidung nach Satz 2 der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser unverzüglich mitzuteilen und, wenn die Baumaßnahme planungsrechtlich für nicht zulässig erklärt wurde, die Unterlagen nach Absatz 3 zurückzugeben.“

- h) In Absatz 8 Satz 1 werden die Worte „Absatz 2 Nr. 4 über die Eignung der Rettungswege“ durch die Worte „Absatz 7 Satz 3 über die planungsrechtliche Zulässigkeit“ ersetzt.
 - i) Absatz 10 wird gestrichen.
 - j) Der bisherige Absatz 11 wird Absatz 10 und wie folgt geändert:
In Satz 1 wird die Angabe „bis 10“ durch die Angabe „bis 9“ ersetzt.
12. In § 63 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 1 Nr. 2 wird die Angabe „33 Abs. 2 Satz 3,“ gestrichen.
13. § 65 wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 1 Halbsatz 2 werden nach dem Wort „Übrigen“ die Worte „und abweichend von Halbsatz 1 für Baumaßnahmen mit Erleichterungen nach § 85 a“ eingefügt.
 - bb) In Satz 3 werden die Worte „Bauherrin oder dem Bauherrn“ durch die Worte „Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser“ ersetzt.
 - b) Absatz 4 wird wie folgt geändert:
 - aa) Der bisherige Wortlaut wird Satz 1 und wie folgt geändert:
Die Angabe „Absatz 2 Satz 1 Nr. 1“ wird durch die Angabe „Absatz 2 Satz 1 Halbsatz 1 Nr. 1 und Halbsatz 2“ ersetzt.
 - bb) Es wird der folgende Satz 2 angefügt:
„²Die Tragwerksplanerin oder der Tragwerksplaner hat zu den nicht zu prüfenden Nachweisen nach Satz 1 eine Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde abzugeben, dass sie oder er diese erstellt hat.“
14. § 66 Abs. 1 wird wie folgt geändert:
- a) Es wird der folgende neue Satz 2 eingefügt:
„²Unter den Voraussetzungen des Satzes 1 sind Abweichungen zuzulassen
 - 1. bei Nutzungsänderungen,
 - 2. bei Baumaßnahmen, die der Modernisierung, dem Ausbau oder dem Erhalt bestehender Gebäude dienen, und
 - 3. bei Baumaßnahmen zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen.“
 - b) Die bisherigen Sätze 2 und 3 werden Sätze 3 und 4.
 - c) Im neuen Satz 4 wird das Wort „bleibt“ durch die Worte „und § 85 a bleiben“ ersetzt.
15. Dem § 67 Abs. 3 wird der folgende Satz 3 angefügt:
„³Satz 2 gilt nicht für behördliche Entscheidungen aufgrund von Vorschriften des Bundes- und Landesrechts, die eine Baugenehmigung einschließen.“

16. § 69 Abs. 2 wird wie folgt geändert:

a) Satz 2 erhält folgende Fassung:

„²Wird im Rahmen der Vorprüfung festgestellt, dass der Bauantrag oder die Bauvorlagen unvollständig sind oder sonstige erhebliche Mängel aufweisen, so fordert die Bauaufsichtsbehörde die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf.“

b) Es wird der folgende Satz 5 angefügt:

„⁵Entspricht die Baumaßnahme nicht dem öffentlichen Baurecht oder wird die Einhaltung des öffentlichen Baurechts nicht nachgewiesen, so ist der Bauantrag abzulehnen.“

17. Nach § 70 wird der folgende § 70 a eingefügt:

„§ 70 a

Genehmigungsfiktion

(1) ¹Ist über einen Bauantrag für eine Baumaßnahme

1. zur Errichtung oder Änderung eines Wohngebäudes oder eines Gebäudes, das überwiegend dem Wohnen dient, im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63,
2. zur Nutzungsänderung von Räumen oder eines Gebäudes, durch die Wohnraum geschaffen werden soll, im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 oder
3. zur Errichtung oder Änderung von Antennen einschließlich der Masten und dazugehöriger Anlagen

zu entscheiden, so gilt § 42 a VwVfG (Genehmigungsfiktion) in Verbindung mit § 1 Abs. 1 NVwVfG mit den Maßgaben nach Satz 2 entsprechend. ²Die Maßgaben bei der Anwendung des § 42 a VwVfG in Verbindung mit § 1 Abs. 1 NVwVfG lauten:

1. die Frist für die Entscheidung über den Bauantrag beginnt
 - a) drei Wochen nach Eingang des Bauantrags mit den dazugehörigen Bauvorlagen oder
 - b) drei Wochen nach Eingang der verlangten Unterlagen, wenn die Bauaufsichtsbehörde vor Fristbeginn eine Aufforderung nach § 69 Abs. 2 Satz 2 versandt hat, und
2. die Bescheinigung nach § 42 a Abs. 3 VwVfG ist unverlangt und unverzüglich nach Eintritt der Genehmigungsfiktion durch die Bauaufsichtsbehörde auszustellen und muss
 - a) den Inhalt der Baugenehmigung wiedergeben und
 - b) eine Rechtsbehelfsbelehrung nach § 37 Abs. 6 VwVfG in Verbindung mit § 1 Abs. 1 NVwVfG enthalten.

³Satz 1 gilt nur für Bauanträge, bei denen die Unterlagen nach Satz 2 Nr. 1 oder Satz 5 bis zum 31. Dezember 2026 der Bauaufsichtsbehörde übermittelt werden. ⁴Der Entscheidungszeitraum beinhaltet auch die Prüfung des Nachweises der Standsicherheit, wenn nicht ein Antrag zum Nachreichen des Nachweises der Standsicherheit nach § 67 Abs. 3 gestellt wird. ⁵Die Fristen nach Satz 2 Nr. 1 beginnen neu, wenn die Prüfung des Bauantrags zu einer wesentlichen Änderung des Bauantrags führt oder die Bauaufsichtsbehörde während der Prüfung eine Aufforderung nach § 69 Abs. 2 Satz 4 versandt hat. ⁶Die Genehmigungsfiktion nach Satz 1 gilt insoweit als Baugenehmigung; die Regelungen für die Baugenehmigung gelten entsprechend für die Bescheinigung nach Satz 2 Nr. 2.

(2) Absatz 1 findet keine Anwendung, wenn die antragstellende Person vor Ablauf der Entscheidungsfrist gegenüber der Bauaufsichtsbehörde über den durch die Bauaufsichtsbehörde elektronisch eröffneten Übermittlungsweg auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion verzichtet hat; § 3 a Abs. 2 Satz 1 gilt entsprechend.

(3) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 3 gilt der Bauantrag abweichend von § 69 Abs. 2 vier Wochen nach Eingang des Antrags als vollständig, wenn die Bauaufsichtsbehörde die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser nicht nach § 69 Abs. 2 Satz 2 zur Behebung von Mängeln aufgefordert hat.“

18. Dem § 73 a wird der folgende Absatz 5 angefügt:

„(5) Typengenehmigungen anderer Länder gelten auch in Niedersachsen.“

19. § 75 Abs. 5 wird wie folgt geändert

a) Der bisherige Satz 3 wird Satz 4 und wie folgt geändert:

Nach dem Wort „Gebrauchsabnahme“ werden die Worte „oder der Verzicht darauf“ eingefügt.

b) Der bisherige Satz 4 wird Satz 3.

20. Nach § 85 werden die folgenden §§ 85 a und 85 b eingefügt:

„§ 85 a

Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen

(1) ¹Wird ein bestehendes Gebäude baulich durch Aufstockung, Umbau oder Ausbau oder in seiner Nutzung geändert, so werden an die vorhandenen und neuen Bauteile, insbesondere Wände, Stützen, Decken, Böden, Dächer und Treppen, keine höheren Anforderungen gestellt, als sie im Bestand erfüllt sind. ²Dies gilt nur insoweit, als die vorhandenen und neuen tragenden Bauteile geeignet sind, zusätzlich entstehende Lasten aufzunehmen, und der Brandschutz gewährleistet ist. ³Die zur Konkretisierung der §§ 12 und 14 ergangenen Vorschriften müssen im Einzelnen für die Bauteile nicht erfüllt sein.

(2) Absatz 1 gilt nicht für

1. Anbauten,
2. Trennwände und Decken zum Abschluss von Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr,
3. Hochhäuser und für Gebäude, die durch die Änderung zu Hochhäusern werden,
4. Gebäude, die nach Durchführung der Änderung Sonderbauten im Sinne des § 2 Abs. 5 sind,
5. Gebäude, die erkennbar rechtswidrig errichtet wurden und zu keinem Zeitpunkt den jeweils geltenden Anforderungen entsprachen,
6. Gebäude, die nicht für die nach der baulichen Änderung oder der Nutzungsänderung vorgesehene Nutzung geeignet sind.

(3) Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat in den Bauvorlagen darzustellen, inwieweit die von der Baumaßnahme betroffenen und neuen Bauteile die Anforderungen der zur Konkretisierung der §§ 12 und 14 ergangenen Vorschriften im Einzelnen nicht erfüllen.

(4) Die Anforderungen an Gebäude und Bauteile zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung aufgrund anderer Rechtsvorschriften bleiben unberührt.

(5) ¹Für Baumaßnahmen nach Absatz 1 ist nach § 62 Abs. 1 a Nr. 1 ein Mitteilungsverfahren durchzuführen. ²Die Bauvorlagen sind von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3 zu erstellen. ³Die erforderlichen Nachweise für die Standsicherheit sind von Tragwerksplanerinnen und Tragwerksplanern im Sinne des § 65 Abs. 4 zu erstellen. ⁴Die Nachweise für den Brandschutz sind von Personen im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3 zu erstellen. ⁵Die bautechnischen Nachweise sind abweichend von § 65 Abs. 2 nicht zu prüfen.

(6) Absatz 1 gilt entsprechend auch für Baumaßnahmen, die verfahrensfrei sind oder in Verfahren nach § 61 oder § 74 zugelassen werden.

§ 85 b

Ortsveränderliche Wohngebäude

¹An ein rechtmäßig errichtetes Wohngebäude, das

1. geeignet ist, an verschiedenen Orten aufgestellt und wieder abgebaut zu werden,
2. bestimmt ist, an einem oder mehreren Orten nacheinander jeweils für längere Zeit aufgestellt zu werden, und
3. einen Brutto-Rauminhalt von nicht mehr als 75 m³ hat,

werden im Fall späterer Aufstellung an einem anderen Ort keine zusätzlichen grundstücksunabhängigen Anforderungen aufgrund dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften gestellt. ²Dies entbindet nicht von der Verpflichtung, ein bauaufsichtliches Verfahren nach § 62 oder § 63 durchzuführen. ³§ 85 Abs. 2 bleibt unberührt.“

21. Der Anhang (zu § 60 Abs. 1) wird wie folgt geändert:

- a) In der Übersicht erhält Nummer 2 folgende Fassung
 - „2. Feuerungsanlagen sowie sonstige Anlagen zur Energieerzeugung und Energiebereitstellung“.
- b) Nummer 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) Am Ende der Nummer 1.8 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt.
 - bb) Es wird die folgende Nummer 1.9 angefügt:
 - „1.9 die Nutzung der Wohnung einer Kindertagespflegeperson für die Betreuung von maximal fünf Kindern im Rahmen der Kindertagespflege.“
- c) Nummer 2 wird wie folgt geändert:
 - aa) Die Überschrift erhält folgende Fassung:
 - „Feuerungsanlagen sowie sonstige Anlagen zur Energieerzeugung und Energiebereitstellung“.
 - bb) Am Ende der Nummer 2.5 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt.
 - cc) Es werden die folgenden Nummern 2.6 bis 2.8 angefügt:
 - „2.6 Brennstoffzellen,
 - 2.7 Anlagen zur Wasserstoffherzeugung, sofern der darin erzeugte Wasserstoff dem Eigenverbrauch in den baulichen Anlagen dient, für die sie errichtet werden,
 - 2.8 Anlagen zur Erzeugung und Nutzung von Wasserstoff, bei denen die Prozessschritte Erzeugung und Nutzung in einem werksmäßig hergestellten Gerät kombiniert sind, sowie die zugehörigen Gasspeicher mit einer Speichermenge von nicht mehr als 20 kg.“
- d) Nummer 4 wird wie folgt geändert:
 - aa) Nummer 4.6 wird wie folgt geändert:
 - aaa) In Buchstabe a wird die Angabe „10 m“ durch die Angabe „15 m“ ersetzt.
 - bbb) In Buchstabe b wird die Angabe „15 m“ durch die Angabe „20 m“ ersetzt.

- bb) Es werden die folgenden neuen Nummern 4.9 und 4.10 eingefügt:
 - „4.9 die nachträgliche Anbringung von Windenergieanlagen mit einem Rotordurchmesser bis maximal 3 m sowie von einer Solarenergieanlage als Versorgungseinheit der Antennenanlage an bestehenden Antennenmasten, wenn die genehmigte Gesamthöhe der Masten nicht überschritten wird oder die Anlage auch danach noch verfahrens- oder genehmigungsfrei ist,
 - 4.10 die Nutzung von Windenergieanlagen als Antennenmasten,“.
- cc) Die bisherigen Nummern 4.9 und 4.10 werden Nummern 4.11 und 4.12.
- e) Nummer 11 wird wie folgt geändert:
 - aa) Nummer 11.2 erhält folgende Fassung:
 - „11.2 erdgeschossige betretbare Verkaufs- und Schaugeschäfte, die fliegende Bauten sind, mit nicht mehr als 5 m Höhe und mit einer Grundfläche von nicht mehr als 75 m²,“.
 - bb) Es wird die folgende neue Nummer 11.5 eingefügt:
 - „11.5 umwehrte Tribünen und Podien ohne Überdachung, deren betretbarer Bereich nicht höher als 1 m liegt, mit einer Grundfläche von nicht mehr als 75 m²,“.
 - cc) Die bisherigen Nummern 11.5 bis 11.8 werden Nummern 11.6 bis 11.9.
 - dd) In der neuen Nummer 11.9 werden nach dem Wort „Bevölkerungsschutz“ ein Komma und die Worte „der Unterbringung schutzsuchender Menschen“ eingefügt.
 - ee) Es wird die folgende neue Nummer 11.10 eingefügt:
 - „11.10 Behelfsbauten zur Tierseuchenbekämpfung, die von der zuständigen Behörde oder von beauftragten Dritten genutzt werden,“.
 - ff) Die bisherigen Nummern 11.9 bis 11.16 werden Nummern 11.11 bis 11.18.
- f) In Nummer 13.6 wird das Wort „Wohngebäuden“ durch das Wort „Gebäuden“ ersetzt.

Artikel 2

Weitere Änderung der Niedersächsischen Bauordnung

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

1. In § 62 Abs. 4 Satz 1 werden die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2, 3 oder 5“ durch die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 4“ und die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3“ durch die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 oder 2“ ersetzt.
2. § 70 a wird gestrichen.
3. § 85 a Abs. 5 wird wie folgt geändert:
 - a) In Satz 2 wird die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3“ durch die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 oder 2“ ersetzt.
 - b) In Satz 4 wird die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3“ durch die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 oder 2“ ersetzt.

Artikel 3

Änderung des Niedersächsischen Gesetzes
zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum

§ 2 des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107), wird wie folgt geändert:

1. In Absatz 1 wird die Angabe „bis 4“ durch die Angabe „und 3“ ersetzt.
2. Absatz 3 wird gestrichen.
3. Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 3 und wie folgt geändert:

In Satz 1 Halbsatz 1 wird die Angabe „den Absätzen 2 und 3“ durch die Angabe „Absatz 2“ ersetzt.

Artikel 4

Inkrafttreten

¹Dieses Gesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung in Kraft. ²Abweichend von Satz 1 tritt

1. Artikel 2 Nrn. 1 und 3 am 1. Dezember 2024 und
2. Artikel 2 Nr. 2 am 1. Juli 2027

in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Anlass und Ziele des Gesetzes

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf werden insbesondere erhebliche Erleichterungen für Baumaßnahmen bei bestehenden Gebäuden vorgesehen, die als „Umbauordnung“ in die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) integriert werden. Zudem werden die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass ein „Gebäudetyp E“ entstehen kann. Die Vorschläge entsprechen dem Ziel der Landesregierung, komplizierte Regelungen und zu lange Verfahrensabläufe deutlich zu vereinfachen und zu beschleunigen und damit auch beim Bauen schneller, einfacher und günstiger zu werden.

Bei der Durchführung von Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen ergibt sich häufig - gerade bei älteren Gebäuden - das Problem, dass die bestehenden Bauteile nicht den aktuellen bautechnischen Anforderungen der Verordnungen aufgrund der Niedersächsischen Bauordnung oder der Technischen Baubestimmungen entsprechen. Die neuen Bauteile, die an die bestehenden Bauteile angebaut werden, verbessern zwar das Anforderungsniveau, in einigen Fällen genügen jedoch die zusammengebauten Teile insgesamt nicht dem aktuellen Anforderungsniveau des Brandschutzes oder der Standsicherheit („Schnittstellenproblematik“ alter und neuer Bauteile).

Damit nicht alle betroffenen bestehenden Bauteile ausgetauscht oder aufwändig ertüchtigt werden müssen, werden mit diesem Gesetz hierfür erhebliche Erleichterungen vorgesehen. Es erfolgt eine Steigerung der Verantwortung der Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser durch eine Abkopplung von der Verpflichtung, bestimmtes Regelwerk einzuhalten. Diese Abkopplung ist neu und löst sich von den bisherigen Strukturen gesetzlicher und untergesetzlicher Vorgaben bis hin zu technischen Baubestimmungen. Diese Neuausrichtung basiert auf dem Grundgedanken, dass die Vielzahl staatlicher Vorgaben inzwischen als so hemmend angesehen wird, dass in vielen Bereichen Umbauten gar nicht erst mehr begonnen werden. Staatliche Vorgaben und Kontrollen werden damit auf ein Minimum reduziert und Verfahren deutlich vereinfacht.

Die in die Niedersächsische Bauordnung integrierten Regelungen zur Erleichterung des Umbaus reduzieren die Kosten und geben daher den Bauherrinnen und Bauherren einen hohen Anreiz, anstelle eines Abrisses und Neubaus im Bestand zu investieren. Die Regelungen haben damit auch einen erheblichen Effekt für den Klimaschutz und können die CO₂-Emissionen im Baubereich senken.

Zudem werden in dem Gesetzentwurf weitere Vereinfachungen und Verbesserungen insbesondere für den Wohnungsbau vorgenommen sowie der zwischen Bund und Ländern am 6. November 2023 geschlossenen „Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung“ („Bau-Turbo-Pakt“) umgesetzt. So wird u. a. vorgeschlagen, sogenannte „Mobile Tiny Houses“ hinsichtlich des Bestandsschutzes zu stärken, die Pflicht für Einstellplätze bei der Errichtung von Wohnungen zu streichen, die Typengenehmigung anderer Länder anzuerkennen und für bestimmte Gebäude sowie Mobilfunkanlagen vorübergehend die Genehmigungsfiktion einzuführen.

II. Wesentliches Ergebnis der Gesetzesfolgenabschätzung

Die Regelungen des Gesetzentwurfs dienen insbesondere der Erleichterung und Klarstellung für Baumaßnahmen bei bestehenden baulichen Anlagen. Die Erleichterungen für „Umbaumaßnahmen“ sollen die weitere Nutzung bestehender Gebäude unterstützen, sodass weniger Gebäude oder Gebäudeteile abgerissen werden. Der Erhalt der Bausubstanz und die damit einhergehende Vermeidung von Bauabfällen soll einen weiteren Beitrag zum Klimaschutz liefern. Um die klimapolitischen Ziele Niedersachsens sowie die Vorgaben der Europäischen Union und des Bundes zu erreichen, sind diese Erleichterungen sachgerecht.

Ebenfalls positiv werden sich die gesetzlichen Änderungen auf die Baukosten und somit auch auf die Bezahlbarkeit des Wohnens auswirken.

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 Bauaufsichtsbehörden sind Kosten (Gebühren und Auslagen) nach der Baugebührenordnung zu erheben.

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

Der Gesetzentwurf enthält Regelungen mit Erleichterungen und Klarstellungen für Baumaßnahmen bei bestehenden baulichen Anlagen, die sich positiv auf die Umwelt auswirken sollen. Hierzu trägt insbesondere die weitere Reduzierung der Grenzabstände für Windenergieanlagen im Außenbereich bei. 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 sind keine Auswirkungen auf Familien sowie auf die Verwirklichung der Gleichstellung von Frauen und Männern zu erwarten. Durch die Ausweitung der Möglichkeit, bei Aufstockungen vorhandener Gebäude und Erreichen der Gebäudehöhe, für die normalerweise ein Aufzug erforderlich ist, auf diesen zu verzichten, ergeben sich für Menschen mit Behinderungen gegebenenfalls Einschränkungen in der Nutzung der aufgestockten Geschosse. Ebenfalls sind Auswirkungen durch die Ausweitung der Geltung von Typengenehmigungen anderer Bundesländer nicht auszuschließen, wenn die anderen Bundesländer hinsichtlich der Regelungen zur Barrierefreiheit hinter den Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung zurückbleiben.

V. Auswirkungen auf den Mittelstand

Der Gesetzentwurf sieht überwiegend Erleichterungen und Klarstellungen vor. Ein zusätzlicher Aufwand für Unternehmen ist nicht zu erkennen. Erhebliche mittelstandsrelevante Auswirkungen

nach § 31 a der Gemeinsamen Geschäftsordnung der Landesregierung und der Ministerien in Niedersachsen sind durch den Gesetzentwurf deshalb nicht zu erwarten.

VI. Ergebnisse des Digitalchecks

Der Gesetzentwurf hat nur geringe Auswirkungen auf die Digitalisierung. Mit dem Gesetz zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 10. November 2021 sind in der Niedersächsischen Bauordnung die Regelungen zur elektronischen Kommunikation aufgenommen worden. Die in diesem Gesetzentwurf enthaltenen Regelungen lassen die in der Niedersächsischen Bauordnung enthaltenen Vorschriften für die elektronische Kommunikation unangetastet.

VII. Voraussichtliche Kosten und haushaltmäßige Auswirkungen

Das Gebührenaufkommen für die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörden wird für die bisherigen Regelungen in der Niedersächsischen Bauordnung als kostendeckend erachtet, sodass eine Berücksichtigung im Kostenausgleich des kommunalen Finanzausgleichs für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises nicht erfolgte. Bei den Änderungen im Gesetz handelt es sich überwiegend um Vereinfachungen beim Umbau. Auswirkungen auf das Gebührenaufkommen der unteren Bauaufsichtsbehörden sind nicht zu erwarten. Durch den Wegfall der Pflicht für Einstellplätze bei Wohnungen entfällt für die Kommunen zugleich die Möglichkeit, diese Pflicht finanziell durch einen Ablösebetrag zu kompensieren. Diese Ablösebeträge sind zweckgebunden von den Gemeinden u. a. für Fahrradwege, Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern und Park-and-Ride-Plätze zu verwenden. Die kommunalen Spitzenverbände weisen auf die Einnahmeverluste hin.

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.

VIII. Beteiligung von Kammern und Verbänden

Von den 105 beteiligten Kammern und Verbänden haben folgende 40 Institutionen Stellungnahmen eingereicht:

- Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club, Landesverband Niedersachsen e. V.
- Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Niedersachsen (AGKSV)
- Arbeitsgemeinschaft Vorbeugender Brandschutz im Lande Niedersachsen e. V.
- Architects for Future Deutschland e. V. (A4F)
- Architektenkammer Niedersachsen
- BVN - Bauindustrieverband Niedersachsen-Bremen
- BDA Bund Deutscher Architektinnen und Architekten
- BDB Bund Deutscher Baumeister Architekten und Ingenieure e. V. Landesverband Niedersachsen
- BdB - Bund deutscher Baumschulen, Landesverband Weser-Ems e. V.
- BDLA - Bund Deutscher Landschaftsarchitekten, Landesverband Niedersachsen/Bremen
- BFW Landesverband Niedersachsen/Bremen
- Bitkom e. V.
- Blinden- und Sehbehindertenverband Niedersachsen e. V. (BVN)
- BUND - Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V.
- Bundesverband Deutscher Fertigbau e. V.
- BVN - Baugewerbe-Verband Niedersachsen
- Deutscher Holzwirtschaftsrat e. V.

- DiVb - Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e. V.
- DMB - Deutscher Mieterbund Niedersachsen-Bremen e. V.
- Industrie und Handelskammern Niedersachsen (IHKN)
- Ingenieurkammer Niedersachsen
- Katholisches Büro Niedersachsen
- Landesfeuerwehrverband Niedersachsen
- Landesinnungsverband für das Schornstefegerhandwerk 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.
- SoVD - Sozialverband Deutschland, Landesverband Niedersachsen e. V.
- Unternehmerverbände Niedersachsen e. V. (UVN)
- Unternehmensverbände Handwerk Niedersachsen (UHN)
- VATM Verband der Anbieter von Telekommunikations- und Mehrwertdiensten e. V.
- vdw - Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung (SRL)
- VWE - Verband Wohneigentum Niedersachsen e. V.
- VPI - Vereinigung der Prüferingenieure für Baustatik in Niedersachsen e. V.
- Wirtschaftsverband Gartenbau Norddeutschland e. V.

Zudem hat die Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen erneut Stellung genommen. Die Landesbeauftragte hat die Mitglieder des Landesbeirates für Menschen mit Behinderungen und des Niedersächsischen Inklusionsrates in Kenntnis gesetzt und aus diesen Kreisen Zustimmung zu ihrer Stellungnahme erhalten.

Aufgrund der im Gesetzentwurf enthaltenen Schwerpunktthemen wird auch bei der Auswertung der Stellungnahmen in den Verbandsbeteiligungen nach diesen unterschieden. Details werden in der Begründung zu den einzelnen Paragrafen beschrieben.

Gesamtergebnis der Verbandsbeteiligung:

Die generelle Zielsetzung des Gesetzentwurfs, mit den Änderungen ein leichteres, schnelleres und damit günstigeres Bauen zu ermöglichen, wird in nahezu allen Stellungnahmen anerkannt und unterstützt. So begrüßt z. B. der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. (vdw) das Ziel der Änderungen, den Umbau und den Ausbau bestehender Gebäude, aber auch den Wohnungsneubau durch Anpassung von Standards, Reduzierung von Pflichten für Bauherinnen und Bauherren und Vereinfachung der Genehmigungsverfahren zu erleichtern. Auch der Bund Deutscher Architektinnen und Architekten unterstützt das Ziel der Landesregierung sehr, mit den vorgeschlagenen, mit Augenmaß und Sorgfalt erarbeiteten Änderungen eine spürbare Vereinfachung des Bauens im Bestand wie auch im Neubau zu fördern und zu ermöglichen. Der Verband Haus & Grund begrüßt, dass eine Überregulierung und Überstandardisierung des Wohnungsneubaus verschlankt werden soll. Die Landesvertretung der Handwerkskammern Niedersachsen betont, dass mit den geplanten Änderungen dem allgegenwärtigen Ruf nach Entbü-

rokratisierung endlich ein Stück weit konkret Rechnung getragen wird. Aus Sicht der Architektenkammer Niedersachsen verdient der aus dem Gesetzentwurf klar ablesbare Wille, bauordnungsrechtliche Anforderungen abbauen zu wollen, besondere Anerkennung. Die Industrie- und Handelskammer Niedersachsen begrüßt und unterstützt die Zielsetzung des Gesetzentwurfs ebenfalls.

Aus Sicht der kommunalen Spitzenverbände werden landes- und bundesseitig die Steuerungsmöglichkeiten in Anbetracht der Situation am Geldmarkt und der Materialkosten zulasten einer geordneten Städteplanung beziehungsweise geordneter Verfahren deutlich überschätzt. Insbesondere die Streichung der Pflicht zur Schaffung notwendiger Einstellplätze bei Wohnbauvorhaben und die Einführung einer Genehmigungsfiktion versprechen aus kommunaler Sicht keine Erfolge bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Zudem würde eine zum Teil gefährliche Lockerung von Vorschriften die aktuell bestehenden Investitionshemmnisse nicht auffangen können.

Die Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung (SRL) sieht die Auswirkungen auf den öffentlichen Raum und den zu erwartenden Verlust städtebaulicher Qualitäten kritisch, was insbesondere die Verlagerung gemeinwohlorientierter Verantwortlichkeit zugunsten privatwirtschaftlich ausgerichteter Individualinteressen betreffe.

Der Landesfeuerwehrverband Niedersachsen lehnt mehrere Änderungen im Hinblick auf die Belange des vorbeugenden Brandschutzes ab.

Der Sozialverband Deutschland sieht in den geplanten Änderungen einen geeigneten Ansatzpunkt, um schnell Lücken im Bestand zu schließen und Kosten zu senken, kritisiert jedoch, dass der Gesetzentwurf „in keiner Weise auf eine Zunahme barrierefreier Wohnungen abzielt“, was nicht zufriedenstellend sei. Auch die Lebenshilfe Niedersachsen und der Blinden- und Sehbehindertenverband Niedersachsen e. V. erklären sich mit den Regelungen einverstanden, mahnen aber deutlich mehr barrierefreien Wohnraum in Niedersachsen an. Kontroverse Stellungnahmen liegen hinsichtlich des geplanten Wegfalls der Pflicht für Einstellplätze für Wohngebäude vor.

Stellungnahmen zur Umbauordnung:

In den Stellungnahmen nahezu aller Verbände wird das Ziel der Landesregierung, mit den vorgeschlagenen Änderungen eine spürbare Vereinfachung des Bauens im Bestand wie auch im Neubau zu erzielen, ausdrücklich begrüßt. Die Unternehmerverbände Handwerk Niedersachsen e. V. (UHN) sowie die Landesvereinigung Bauwirtschaft betonen, dass die Regelungen der Umbauordnung einen sehr begrüßenswerten „Paradigmenwechsel“ darstellen. Der Verband der Bauindustrie Niedersachsen-Bremen sieht in dem Entwurf eine zeitgemäße und insbesondere auch zukunftsweisende Bauordnung. Aus Sicht der Landesvereinigung Bauwirtschaft sind die Regelungen zur Umbauordnung innovativ und wären auch für eine Umsetzung auf Musterbauordnungsebene geeignet. Mit ihrem pragmatischen zielorientierten Ansatz zeigten sie, wie Wohnraumschaffung im Bestand erleichtert werden könne. Es wird daher begrüßt, dass die Grundideen, die schon im Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen von vielen Verantwortlichen aus der Wohnungswirtschaft entwickelt wurden, nun durch Änderungen in der Niedersächsischen Bauordnung konkretisiert und der Umsetzung zugeführt werden. Auch aus Sicht der Architektenkammer, Architects for Future Deutschland e. V. sowie des Bundes Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e. V. sind die geplanten Änderungen ein wichtiger Baustein, um den Klimaschutz voranzubringen und die Baukosten zu senken.

Die Ingenieurkammer Niedersachsen unterstützt ausdrücklich die Intention der geplanten Änderungen, das Planen und Bauen im Bestand vor allem zur Schaffung von Wohnraum zu erleichtern und zu beschleunigen. Angesichts des Bedarfs an Wohnungen und der endlichen Ressource Raum ist aus ihrer Sicht eine vereinfachte Nachverdichtung ein wichtiger Baustein für zukunftsfähiges Planen und Bauen. Es dürften jedoch Sicherheitsbelange der Menschen nicht zu kurz kommen; die maßvolle Abwägung sei eine schwierige und verantwortungsvolle Aufgabe, für deren Erfüllung nur besonders qualifizierte Fachleute infrage kommen dürften.

Die Landesvertretung der Handwerkskammern Niedersachsen sieht in der geplanten Anpassung der Niedersächsischen Bauordnung die Entwicklung zu einer echten Umbauordnung. Die Änderungen dienen einerseits dem Erhalt vorhandener Bausubstanz mit den bekannten positiven Auswirkungen zur „grauen Energie“. Zu gleichen Teilen dienen die Änderungen der Akzeptanz von Woh-

nungssuchenden sowie Investoren, die sich trauen, eine Bestandsimmobilie zu erwerben und diese für die eigenen Zwecke umzubauen.

Der BFW begrüßt ebenfalls die geplanten Änderungen, sieht aber auch die Notwendigkeit deutlicher Erleichterungen beim Neubau.

Die AGKSV begrüßt Erleichterungen für den Umbau von Gebäuden. Die geplante Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung weise daher in die richtige Richtung. Das betreffe ausdrücklich auch die Absenkung aktueller Standards für solche Gebäude. Die Regelungen müssten jedoch so ausgestaltet werden, dass diese vollziehbar seien und keinen merklichen Mehraufwand bei den unteren Bauaufsichtsbehörden auslösten. Es müsse klar sein, welche Standards für Gebäude, die umgebaut werden, gelten. Diese Entscheidungen allein auf den Vollzug „abzuwälzen“, werde die meisten Bauaufsichten überfordern und daher kritisch gesehen. Der Entwurf beinhalte Änderungen, die auf kommunaler Ebene zu nicht hinnehmbaren Zuständen führen würden.

Mehrere Verbände machen weitere Vorschläge, insbesondere hinsichtlich des Vollzugs der Regelungen.

Der Verband Haus & Grund vertritt die Auffassung, dass aufgrund von technischen Erkenntnissen zu baulichen Sicherheitsanforderungen höhere Sicherheitsstandards im Vergleich zum Baujahr eines umzubauenden Hauses beibehalten werden sollten. Dieses gelte insbesondere beim Brandschutz und bei der Elektrik.

Die Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung regt an, dass Aufstockungen dadurch begrenzt werden, dass sie nur zulässig sind, soweit keine neuen Abstandsflächen erforderlich werden.

Der Blinden- und Sehbehindertenverband Niedersachsen e. V. (BVN) sowie die Lebenshilfe Niedersachsen tragen die Regelungen angesichts der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt ausdrücklich mit. Der Sozialverband Deutschland sieht in der fehlenden Berücksichtigung von Barrierefreiheit in Umbauprozessen einen Kritikpunkt, der dringend ausbalanciert werden müsse.

Insbesondere die Vereine Architects for future, der Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e. V. sowie der BUND heben die Bedeutung der vorgeschlagenen Regelungen für den Klimaschutz hervor. Die vorgeschlagenen Regelungen könnten einen Beitrag leisten, CO₂-Emissionen im Baubereich zu senken, Bauabfälle zu vermeiden sowie den Flächenverbrauch und die Flächenversiegelung durch Neubau zu reduzieren. Niedersachsen könne auf diese Weise Vorbild und Vorreiter im Klimaschutz in der Landesbauordnung auf dem Weg zur Bauwende werden.

Die Unternehmerverbände Niedersachsen e. V. (UVN) unterstützen ebenfalls die Vorschläge zur Umbauordnung und sehen darin eine bedeutende Veränderung und damit einen Meilenstein auf dem Weg zum nachhaltigen Bauen. Sie weisen zugleich darauf hin, dass durch die Förderung von Bauen im Bestand weniger recyclebare Sekundärrohstoffe anfallen würden, die durch Primärrohstoffe kompensiert werden müssten. Dafür bedürfte es der notwendigen Genehmigungen zur langfristigen Bedarfsdeckung, damit die erforderlichen Rohstoffe gewonnen und der Bedarf gedeckt werden können.

Der Verband Haus & Grund weist darauf hin, dass im Zusammenhang mit einer Absenkung von Standards auch versicherungsrechtliche Fragen nicht außer Acht gelassen werden dürften.

Der in der Anhörung ebenfalls beteiligte Gesamtverband der Versicherungswirtschaft hat keine Stellungnahme abgegeben.

Aus Sicht des Mieterbundes ist die Herabsetzung von Baustandards grundsätzlich zu begrüßen. Allerdings müssten die Rechte der Mieterinnen und Mieter, ohne größere Ruhestörungen und anderen Störungen in ihrer Wohnung zu leben, berücksichtigt werden. Es gebe im Bestand insgesamt noch zu viele Gebäude, in denen es durch zu schlechte Isolierung und Dämmung sowie gegebenenfalls durch schlechten und überholten Bau zu erheblichen negativen Einwirkungen auf benachbarte Wohnungen komme. Nachbarschaftliche Auseinandersetzungen wegen Lärms und Feuchtigkeitsschäden seien die Folge. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen mit Lärm und weiteren negativen Einwirkungen müsse bezweifelt werden, dass die Interessen der Mieterinnen und Mieter aus-

reichend gewahrt würden. Andererseits komme ein schneller und kostengünstiger Ausbau den Mieterinnen und Mietern wieder zugute.

Sehr kritisch setzt sich der Landesfeuerwehrverband Niedersachsen mit dem Gesetzentwurf auseinander. Nach seiner Auffassung würden die Belange der Feuerwehr und des Brandschutzes nicht angemessen berücksichtigt. Der Verband stimmt dem Herabsenken des bisherigen Sicherheitsniveaus für die Eigen- und Fremdreterung von in Gebäuden im Brandfall betroffenen Personen sowie für die Arbeitsbedingungen der Feuerwehreinsatzkräfte nicht zu. Die Beibehaltung der bestehenden Bauteilanforderungen in den Fällen des § 85 a des Gesetzentwurfs führe zu einer uneinheitlichen und im Einsatz für die Feuerwehr nicht mehr kalkulierbaren Beurteilung von Gebäuden. Den betreffenden Gebäuden könne äußerlich nicht mehr angesehen werden, wie lange sie der Brandausbreitung widerstehen und wann gegebenenfalls die Tragfähigkeit der Konstruktion gefährdet sei.

Die Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderung begrüßt Maßnahmen, die zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum beitragen und auch den Umbau von bestehenden Gebäuden erleichtern. Auch aus Klimaschutzgründen sei ein Umbau einem Neubau vorzuziehen. Dieses dürfe allerdings nicht auf Kosten der Barrierefreiheit erfolgen. Die Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderung sieht in den vorgeschlagenen Regelungen die Belange der Menschen mit Behinderung nicht ausreichend berücksichtigt.

Der BUND, der Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e. V. sowie Architects for Future Deutschland e. V. regen in ihren Stellungnahmen die Einführung einer Abrissgenehmigung an. Der BUND schlägt zudem vor, dass beim Abbruch und der Beseitigung von Gebäuden ein bautechnischer Nachweis der Treibhausgas-Bilanz zu führen ist. Die Architektenkammer Niedersachsen sowie die Ingenieurkammer Niedersachsen regen die Ausweitung einer Abrissanzeige auf alle Gebäude und Gebäudeteile an - mit Ausnahme von verfahrensfreien Objekten des Anhangs zur Niedersächsischen Bauordnung.

Der Bund Deutscher Architektinnen und Architekten unterstützt den Vorschlag der Architektenkammer nicht und ist davon überzeugt, dass die im Gesetzentwurf vorgeschlagenen Anpassungen Abbrüche spürbar reduzieren werden und eine bestandsschützende und -fördernde Wirkung entfalten.

Aufgrund der Stellungnahmen der Verbände sieht sich die Landesregierung mit ihren Vorschlägen für eine Erleichterung des Umbaus auf dem richtigen Weg. Die zahlreichen Vorschläge der Verbände wurden geprüft, und einige von ihnen wurden aufgegriffen. Der überarbeitete § 85 a schafft nun aus Sicht der Landesregierung mehr Klarheit, stärkt die Verantwortlichkeit der Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser und reduziert die staatlichen Vorgaben und Kontrollen erheblich.

Den Vorschlägen hinsichtlich der Einführung einer Abbruchgenehmigung oder einer Ausweitung der Abbruchanzeige folgt die Landesregierung hingegen nicht. Die in dem Gesetzentwurf enthaltenen Regelungen setzen auf eine deutliche Vereinfachung für Umbaumaßnahmen und stellen daher einen Anreiz dar, auf Abriss zu verzichten. Zudem ist es das Ziel der Landesregierung, generell Bürokratie abzubauen und nicht weitere Genehmigungsverfahren einzuführen.

Ebenfalls nicht übernommen werden die Vorschläge, weitere Anforderungen an die Verwendung von Bauprodukten vorzusehen. Die Rückführung von Bauprodukten in Kreisläufe ergibt sich bereits aus dem Kreislaufwirtschaftsgesetz, bei dem die Gesetzgebungskompetenz beim Bund liegt. Weitere Einschränkungen hinsichtlich der Verwendung von Bauprodukten sind vor dem Hintergrund der umfangreichen europarechtlichen Bestimmungen auf diesem Gebiet ebenfalls abzulehnen.

Die Landesregierung ist der festen Überzeugung, dass Verwaltungsverfahren vereinfacht und schneller erfolgen und damit auch Hemmnisse für die Wirtschaft abgebaut werden müssen. Dieses hat sie auf ihrer Klausurtagung am 29./30. Januar 2024 in Salzgitter noch einmal bekräftigt. „Leichter, schneller, günstiger“ ist auch das Leitmotiv für eine Änderung der Niedersächsischen Bauordnung, in der nicht nur formale Hindernisse, sondern auch materielle Standards reduziert werden sollen. Dieses stellt einen Paradigmenwechsel in der Niedersächsischen Bauordnung dar. Dabei geht es auch darum, dass Bezahlbarkeit und Klimaschutz eine ebenso hohe Bedeutung wie Sicherheit haben und die Wichtung verschoben wird, ohne dass ein Sicherheitsverlust eintritt, der nicht zu vertreten wäre.

Die Landesregierung hat bei diesem Veränderungsprozess das klare Ziel, den Umbau zu vereinfachen. Für den Weg dorthin gibt es eine Vorstellung anhand eines konkreten Gesetzentwurfs, der weiter im parlamentarischen Verfahren diskutiert wird. Unterschiedliche Positionen werden auch weiterhin den Prozess begleiten. Dieses ist in einem Veränderungsprozess nicht nur normal, sondern für die Erreichung des Ziels auch notwendig.

Viele Aspekte sind in einem derartigen Veränderungsprozess noch unklar, und möglicherweise werden weitere Unsicherheiten bestehen, möglicherweise kommen weitere hinzu.

Sollte sich herausstellen, dass Festlegungen revidiert werden müssen, kann nachjustiert werden. Daher ist es notwendig, am Anfang des Weges auch mit einer großen Portion Pragmatismus und Mut heranzugehen und den weiteren Verlauf eng zu begleiten.

Die Landesregierung hält daher an dem grundsätzlichen Ziel, den Umbau wesentlich zu vereinfachen, fest. Ihr ist bewusst, dass damit auch Abstriche hinsichtlich des Maßes an Brandschutz, Barrierefreiheit und Komfort erfolgen. Diese Abstriche sind aber hinzunehmen, weil ein wirklicher Schritt zur Vereinfachung unternommen werden soll. Die ganz überwiegend positive Resonanz der Verbände auf die vorgeschlagenen Regelungen zur Umbauordnung bestärkt die Landesregierung in dieser Auffassung.

Aufgrund der Stellungnahmen wurden noch Korrekturen im Gesetzentwurf vorgenommen; diese werden bei den jeweiligen Paragraphen dargestellt.

Stellungnahmen zu Regelungen zum Neubau

Innovationsklausel (Gebäudetyp E)

Die Innovationsklausel, die auch den Gebäudetyp E erfasst, stößt überwiegend auf Zustimmung. In den Stellungnahmen angesprochen werden Fragen der Vollziehbarkeit. Der Regelungsvorschlag wurde redaktionell angepasst, die Beschränkung auf den Wohnungsbau wurde aufgehoben und die Regelung insgesamt an die Formulierung in der Bayerischen Bauordnung angelehnt.

Streichung Kfz-Einstellplatz-Pflicht für Wohnungen

Die vorgeschlagene Streichung der Pflicht für Einstellplätze für Kraftfahrzeuge bei Wohngebäuden wird in den Stellungnahmen der Verbände kontrovers beurteilt. Insbesondere von Verbänden der Wirtschaft, aber auch von anderen Verbänden, wird die Streichung positiv beurteilt, weil dadurch die Umsetzung von Wohnungsbauprojekten gefördert werde. Aus Sicht der kommunalen Spitzenverbände sollte die Streichung nicht erfolgen. Nähere Einzelheiten werden zu § 47 dargestellt.

Verringerung der Grenzabstände

Die vorgeschlagene Regelung zur Verringerung der Grenzabstände, die sich nicht nur für den Neubau, sondern auch für den Umbau positiv auswirken wird, wird von nahezu allen Verbänden begrüßt.

Regelungen aus dem „Bau-Turbo-Pakt“:

Bund und Länder haben einen „Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung“ („Bau-Turbo-Pakt“) getroffen. Die Länder hatten sich zuvor auf der Ministerpräsidentenkonferenz am 6. November 2023 auf die in dem Pakt enthaltenen Punkte verständigt. Die Landesregierung hat den Willen zur Umsetzung dieser im Pakt enthaltenen Festlegungen noch einmal auf ihrer Kabinettsklausur am 29. und 30.01.2024 bekräftigt.

Mehrere Regelungen, die dem „Bau-Turbo-Pakt“ entnommen sind, werden von Verbänden kritisiert. Hierzu zählen beispielweise die bundesweite Anerkennung der Typengenehmigung und die auf den Wohnungsbau bezogene Genehmigungsfiktion.

Da die dem Bau-Turbo-Pakt entnommenen Regelungen auf den Beschluss der Ministerpräsidentenkonferenz und den mit dem Bund geschlossenen Bund-Länder-Pakt zurückzuführen sind, wird an diesen festgehalten.

Vereinfachungen beim Mobilfunkausbau:

Der Verband der Anbieter von Telekommunikations- und Mehrwertdiensten e. V. (VATM) sowie der Verband bitkom begrüßen die geplanten Erweiterungen der Verfahrensfreiheit für Mobilfunkmasten im Außen- und Innenbereich sowie die Genehmigungsfiktion und regen weitergehende Änderungen an, die bei den jeweiligen Nummern erörtert werden.

Stellungnahmen zu weiteren Regelungen

Der Bund deutscher Baumschulen, der Wirtschaftsverband Gartenbau Norddeutschland e. V. sowie die Landwirtschaftskammer Niedersachsen kritisieren die im ursprünglichen Gesetzentwurf enthaltene Einführung einer Flächenbegrenzung (1 600 m² Grundfläche) für verfahrensfreie Baumaßnahmen. Da das Ziel der Landesregierung die Deregulierung ist, wird an dem ursprünglichen Vorschlag nicht mehr festgehalten.

Vorschläge zu weiteren Themen

Die Architektenkammer regt zur Stärkung der Klimaresilienz und Förderung der Biodiversität an, Aspekte wie Wasseraufnahmefähigkeit von Flächen, Schaffung von Retentionsräumen, Begrünungen und Pflanzungen auf Grundstücken und Gebäuden, Vermeidung und Ausgleich von Versiegelungen in Form eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans in die Bauordnung mit aufzunehmen. Auch der Bund Deutscher Landschaftsarchitekt:innen bemängelt, dass die vorgeschlagenen Regelungen nicht die zwingend erforderlichen Maßnahmen zur Klimaanpassung in den Städten und Gemeinden berücksichtigen. Es fehlten Ansätze zur Entwicklung einer Schwammstadt mit erforderlichen Freiflächen- und Flachdachbegrünungen. Diese Vorschläge werden nicht aufgegriffen, weil diese der Intention der Deregulierung der Bauordnung widersprächen und teilweise auch bauplanungsrechtliche Aspekte beinhalten, für die der Bund die Gesetzgebungskompetenz hat.

Die Architektenkammer Niedersachsen regt an, eine Wahlmöglichkeit von Bauherrinnen und Bauherren, vom vereinfachten Baugenehmigungsverfahren in das klassische Baugenehmigungsverfahren zu wechseln, aufzunehmen. Zudem regt die Architektenkammer Niedersachsen an, den Anwendungsbereich der Bauvoranfrage zu erweitern (so auch A4F), die Qualifikation der Bauleiterin oder des Bauleiters zu konkretisieren, die Befugnisse zur Erstellung bautechnischer Nachweise durch Innen- und Landschaftsarchitektinnen und Innen- und Landschaftsarchitekten zu erweitern. Zudem schlägt die Architektenkammer Niedersachsen vor, die Rücknahmefiktion aus § 69 Abs. 2 Satz 3 zu streichen. Für diese Anregungen sieht die Landesregierung keinen Umsetzungsbedarf.

B. Besonderer Teil**Zu Artikel 1 (Änderung der Niedersächsischen Bauordnung):**

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf ist beabsichtigt, für das Bauordnungsrecht weitere umfangreiche Erleichterungen für Baumaßnahmen bei bestehenden Gebäuden vorzunehmen, die als sogenannte „Umbauordnung“ in die Niedersächsische Bauordnung integriert werden. Die maßgeblichen Erleichterungen sind insbesondere in dem neuen § 85 a - Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen, bei der Zulassung von Abweichungen (§ 66), bei der Reduzierung der Grenzabstände (§ 5), bei der Ausweitung verfahrensfreier Nutzungsänderungen und bei der Genehmigungsfreistellung von Ausbauten von Dachgeschossen innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen im Sinne des § 34 des Baugesetzbuchs (BauGB) zu sehen.

Auch für den Neubau werden Vereinfachungen vorgesehen. Gestrichen werden soll die Pflicht für Einstellplätze für Kraftfahrzeuge bei der Errichtung von Wohngebäuden. Weitere Neuerungen erfassen ortsveränderliche Gebäude (sogenannte „Mobile Tiny Houses“) und eine Ausweitung der Geltung der Typengenehmigungen, außerdem wird eine Innovationsklausel (Gebäudetyp E) eingeführt. Zudem werden ergänzende Klarstellungen aufgenommen und Aktualisierungen von Rechtsverweisungen vorgenommen.

Zu Nummer 1 (§ 5):

Zur Erleichterung von Baumaßnahmen bei Gebäuden im Bestand, aber auch für die Neuerrichtung von baulichen Anlagen insgesamt ist mit diesem Gesetzentwurf eine Reduzierung der Grenzab-

stände beabsichtigt. In Absatz 2 soll der grundsätzliche Grenzabstand von 0,5 H auf 0,4 H und in Gewerbe- und Industriegebieten von 0,25 H auf 0,2 H reduziert werden. Zudem wird der für Windenergieanlagen im Außenbereich oder in Sondergebieten für Windenergie geltende Grenzabstand ebenfalls von 0,25 H auf 0,2 H reduziert. Dadurch wird die Nutzung erneuerbarer Energien weiter unterstützt und stellt somit einen Beitrag zum Klimaschutz dar. Zur besseren Lesbarkeit wird der Absatz 2 neu strukturiert.

Ergebnis der Verbandsbeteiligung:

Änderungen werden begrüßt vom Baugewerbeverband Niedersachsen, vom Bund Deutscher Architektinnen und Architekten, der Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung. Aus Sicht des Baugewerbeverbandes Niedersachsen dient die Regelung der Vereinheitlichung mit der Musterbauordnung und ermöglicht die Realisierung weiterer Bauvorhaben.

Der Bund Deutscher Landschaftsarchitekt:innen weist darauf hin, dass eine verdichtete Bauweise den Druck auf öffentliche Straßen- und Freiräume mit ihren vielfältigen Funktionen erhöhe. Insbesondere die erweiterten infrastrukturellen Anforderungen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen in Kombination mit dem erhöhten Stellplatzbedarf für Pkw und Fahrräder gingen zulasten eines lebenswerten öffentlichen Raumes.

Der Deutsche Mieterbund weist auf die Interessen der Mieterinnen und Mieter hinsichtlich des notwendigen Freiraumes zur Wohngestaltung und des Schutzinteresses hin.

Der Landesverband Erneuerbare Energien Niedersachsen/Bremen e. V. (LEE) begrüßt die Reduzierung der Abstandsvorgabe für Windenergieanlagen. Dieses erleichtere und beschleunige den Ausbau dieses wichtigen Energieträgers, da weniger Flurstücke mit Baulasten gesichert werden müssten. LEE hält auch eine weitere Absenkung des Grenzabstands auf 0,15 H durchaus für denkbar. Der Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e. V. regt an, dass Grenzabstände für Solaranlagen und Anlagen zur erneuerbaren Wärmeversorgung entfallen.

Die AGKSV weist darauf hin, dass ein Teil der Bauaufsichtsbehörden befürchte, dass der Beratungsaufwand erhöht werde. Eine dichtere Bebauung könnte zu Spannungen führen. Zudem könnte das Aufstellen von Leitern der Feuerwehr erschwert werden.

Die Landesregierung hält an dem bisherigen Regelungsvorschlag fest. Die Reduzierung des Grenzabstandes auf 0,4 H übernimmt die Regelung der Musterbauordnung und entspricht den Regelungen der meisten Bundesländer. Die Interessen der Nachbarn bleiben gewahrt. Die Reduzierung des Grenzabstandes dient der besseren Ausnutzbarkeit des Grundstücks und damit der Kostenreduzierung beim Bauen. Für weitere Ausnahmen sieht die Landesregierung keinen Umsetzungsbedarf.

Zu Nummer 2 (§ 9):

Eine sinnvolle Umnutzung oder Erweiterung von Bestandsgebäuden zu Wohnzwecken kann dadurch erschwert oder gar verhindert werden, dass auf dem Baugrundstück auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde ein Kinderspielplatz hergestellt werden muss, dafür aber keine geeignete Fläche zur Verfügung steht. Deshalb schließt bereits das Niedersächsische Gesetz zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum ein solches Verlangen für bestehende Gebäude, bei denen mindestens eine Wohnung neu geschaffen wird und dafür bis zum 31. Dezember 2025 der Bauantrag gestellt oder die Mitteilung eingereicht wird, aus.

Mit der Streichung des § 9 Abs. 3 Satz 3 NBauO soll dies nun zur weiteren Stärkung des Bestandsschutzes auf alle bestehenden Gebäude mit mehr als fünf Wohnungen ausgedehnt und verstetigt werden.

Ergebnis der Verbandsbeteiligung:

Die vorgeschlagene Streichung wird vom Bund Deutscher Architektinnen und Architekten sowie vom Baugewerbeverband Niedersachsen begrüßt. Es würden insbesondere im städtischen Kontext Zielkonflikte zugunsten der Schaffung von Wohnraum gelöst. Auch aus Sicht des Sozialverbandes Deutschland ist der Regelungsvorschlag vertretbar, da sie die Planungssicherheit erhöhe. Der Deutsche Mieterbund ist der Auffassung, dass die beabsichtigte Regelung nicht dazu führen dürfe,

dass zur Entfaltung von Kindern dringend benötigte Fläche nicht mehr ausreichend zur Verfügung stünde. Keine Unterstützung erfährt die vorgeschlagene Änderung vom BUND. Der Verzicht auf die Verpflichtung zur Herstellung von Kinderspielplätzen würde bedeuten, dass die Flächen für bauliche Nutzungen verwertet würden, die Versiegelung erhöht werde und für den kleinklimatischen Ausgleich nicht mehr wirksam sein könnten. Die Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung lehnt die vorgeschlagene Regelung ab und kritisiert die Verlagerung der Aufgabe, für eine ausreichende Spielversorgung zu sorgen, in den öffentlichen Raum. Auch der Bund Deutscher Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten stimmt dem Entwurf nicht uneingeschränkt zu und verweist auf die Förderung der Gemeinschaft im Quartier und den Spielplatz als sozialen Treffpunkt. Auch die AGKSV weist auf die Bedeutung von Spielplätzen für Kinder aus Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten in der Hochphase der Corona-Pandemie hin.

Die Landesregierung hält an der vorgeschlagenen Regelung fest. Sie ist Bestandteil der „Umbauordnung“ und erleichtert die Umnutzung oder Erweiterung von Bestandsgebäuden, was wesentliches Ziel dieses Gesetzentwurfs ist. Zudem ist der Wegfall dieser „Kann-Regelung“ bereits durch das Niedersächsische Gesetz zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum jedenfalls in Teilen schon umgesetzt.

Zu Nummer 3 (§ 33):

Nach der derzeitigen Rechtslage muss die Geeignetheit des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr bei anderen Nutzungseinheiten als Wohnungen bei mehr als zehn Personen je Geschoss - auch bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2, bei denen der Brandschutznachweis nicht zu prüfen ist - geprüft werden. Diese Prüfvorschrift steht neben der in § 65 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 NBauO. Für Geschosse von Wohnungen hingegen gilt das Prüferfordernis nach § 33 Abs. 2 Satz 3 Halbsatz 2 zwar nicht, bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 ist der Brandschutznachweis aber zu prüfen, wozu auch die Frage des Rettungsweges gehört. Die derzeitige Vorschrift ist daher schon systematisch nicht passend. Sie führt, wie die Praxis gezeigt hat, aber auch häufig dazu, dass ab elf Personen je Geschoss regelmäßig ein zweiter baulicher Rettungsweg nur deshalb gefordert wird, weil dies „auf der sicheren Seite“ liegt.

Mit der neuen Regelung soll nicht mehr auf ein Prüferfordernis abgestellt, sondern ein Zulässigkeitstatbestand für Sonderbauten sowie für andere Nutzungseinheiten mit mehr als 30 Personen je Geschoss eingeführt werden. In allen anderen Fällen wird die Zulässigkeit des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr unterstellt.

Die Zulässigkeitsfrage vor dem Hintergrund möglicher Bedenken wegen der Personenrettung soll künftig allein im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises geklärt werden.

Ergebnis der Verbandsbeteiligung:

Die vorgeschlagene Streichung wird vom Bund Deutscher Architektinnen und Architekten begrüßt, weil dadurch die Nachnutzung und Transformation von Bestandsgebäuden gefördert werde. Auch die Architektenkammer Niedersachsen begrüßt die Zielrichtung, regt aber an, die Begrenzung des Anwendungsbereichs aus der Musterbauordnung auf Sonderbauten zu übernehmen. Zudem sollte § 33 Abs. 1 Satz 1 dahin gehend geändert werden, dass nur Geschosse mit Aufenthaltsräumen zwei Rettungswege benötigen.

Der Baugewerbeverband hält den Vorschlag für eine sinnvolle Änderung, da die bestehende Regelung nicht praxisnah sei.

Der BUND ist der Auffassung, dass der Einbau eines zweiten Rettungsweges nicht zulasten des auf öffentlichem Grund bestehenden alten Baumbestandes gehen dürfe.

Ablehnung erfährt der Vorschlag vom Landesfeuerwehrverband Niedersachsen. Die vorgeschlagene Änderung reduziere den Einsatz der Feuerwehr sowie das Leben und die Gesundheit von notwendigerweise zu rettenden Personen auf ein nicht mehr tolerierbares Sicherheitsniveau.

Die AGKSV weist darauf hin, dass die geplanten Änderungen hinsichtlich des Brandschutzes und der Rettungswege jeweils für sich betrachtet zu einer eventuell noch hinnehmbaren Absenkung des

Schutzniveaus im Brandschutz führe, das Zusammenspiel der Änderungen jedoch zu einer Ausuferung der Gefährdungen führen könne.

Dem Vorschlag der Ingenieurkammer Niedersachsen soll gefolgt werden, indem die von der 142. Bauministerkonferenz am 23./24. November 2023 beschlossene Regelung des § 33 Abs. 1 Satz 2 der Musterbauordnung übernommen wird. Aus systematischen Gründen erfolgt dies durch Änderung des derzeitigen § 33 Abs. 2 Satz 4. Die Landesregierung hält im Übrigen an der vorgeschlagenen Regelung fest. Der vorgesehene Zulässigkeitstatbestand für Nutzungseinheiten mit einem Geschoss, das für die Nutzung durch mehr als 30 Personen bestimmt ist, ist bereits Maßstab für die Niedersächsische Beherbergungsstättenverordnung vom 2. Mai 2023, nach dem erst bei mehr als 30 Personen in einem Obergeschoss eine Situation eintritt, die eine Rettung dieser Personen über eine anleiterbare Stelle nicht mehr ausreichend sicher erwarten lässt.

Zu Nummer 4 (§ 38):

Die Änderung des Stichtages in Absatz 2 dient der weiteren Erleichterung von Umnutzungen oberster Geschosse oder nachträglichen Aufstockungen zu Wohnzwecken. Es wird an dem Prinzip des festen Datums aus Gründen der Rechtssicherheit festgehalten. Als Datum wird der 31. Dezember 2023 gewählt, demnach das Jahr vor Einbringung dieses Gesetzentwurfs in den Landtag. Damit werden Gebäude von einem Zeitraum von weiteren 30 Jahren zusätzlich in den Regelungsgehalt der Vorschrift einbezogen.

Ergebnis der Verbandsbeteiligung:

Die vorgeschlagene Anpassung wird vom Baugewerbeverband Niedersachsen, von der Architektenkammer Niedersachsen und vom Bund Deutscher Architekten begrüßt. Im Sinne eines Bürokratieabbaus wird vorgeschlagen, statt der Formulierung „31. Dezember 2023“ eine Gleitregelung vorzusehen, sodass diese auf Gebäude, die zum Zeitpunkt der Änderung bzw. Aufstockung mindestens zwei Jahre bestehen, dauerhaft und ohne Anpassungserfordernisse der Niedersächsischen Bauordnung diese Regelung angewendet werden kann. Zudem solle die Regelung auch auf gewerblich genutzte Gebäude ausgedehnt werden, um eine bestandsschützende Wirkung wie auch Nachnutzung von leerstehenden Gebäuden zu fördern.

Der Deutsche Mieterbund gibt zu bedenken, dass sozial schwächere Menschen nicht Opfer der Regelung werden dürfen. Zudem seien zunehmend mehr Mieterinnen und Mieter auf einen Aufzug angewiesen. Der Sozialverband Deutschland regt eine ergänzende Regelung an, dass für die nachträgliche Installation von Aufzügen bei bestehenden Gebäuden und deren Erweiterung Anreize geschaffen werden (z. B. durch Förderinstrumente).

Der Landesfeuerwehrverband Niedersachsen lehnt den Vorschlag ab. Mit der Änderung würden die Notfallrettungs- und Krankentransporteinsätze in Bezug des Patiententransportes mit der Krankentrage in Gebäuden mit einer Geschosshöhe von ca. 20 m erschwert. Mit Blick auf die demografische Veränderung durch das Älterwerden der Gesellschaft werde sich das bereits hohe Niveau des Notfall- und Krankentransportaufkommens weiterhin nach oben bewegen. Die AGKSV sieht den Änderungsvorschlag aufgrund des für die Rettungskräfte erschwerten Transports nicht gefährdeter Personen kritisch.

Die Landesregierung hält an der vorgeschlagenen Regelung fest. Sie ist Bestandteil der „Umbauordnung“ und erleichtert die Umnutzung oder Erweiterung von Bestandsgebäuden zu Wohnzwecken, was wesentliches Ziel dieses Gesetzentwurfs ist. Dem Vorschlag einer Ausweitung auf andere Nutzungen oder nach dem 31. Dezember 2023 errichtete Gebäude soll nicht entsprochen werden, da dies als zu weitgehend erscheint.

Zu Nummer 5 (§ 40):

Buchstabe a

In der Überschrift wird mit dem Begriff „Energiebereitstellung“ über die Erzeugung von Energie hinaus, beispielsweise in Form von Wärme, auch die Gewinnung von Brennstoffen wie Wasserstoff sowie die generelle Versorgung und Lagerung von Brennstoffen erfasst.

Buchstabe b

In Absatz 5 werden die bestehenden Anforderungen auf Elektrolyseure ausgeweitet. Die Anforderungen nach den Absätzen 1 bis 3 dürfen nicht ausschließlich für das Aufstellen der Anlagen gelten. Auch die Anlagen selbst müssen betriebssicher und brandsicher sein. Dabei ist unbeachtlich, ob diese Anlagen der Beheizung von Räumen oder der Warmwasserversorgung dienen und somit in den Anwendungsbereich der Feuerungsverordnung fallen.

Der bisherige Begriff der Verbrennungsgase wird auf Prozessgase erweitert, um beispielsweise auch die in Reformern anfallenden Gase zu erfassen.

Ergebnis der Verbandsbeteiligung:

Der Landesinnungsverband für das Schornsteinfegerhandwerk Niedersachsen regt an, in § 40 Abs. 4 auch für Wärmepumpen die entsprechende Geltung der Absätze 1 bis 3 zu erklären und die Inbetriebnahme von Brennstoffzellen, Verdichtern und Wasserstoff-Elektrolyseuren unter den Vorbehalt der Bescheinigung der sicheren Benutzbarkeit durch die bevollmächtigte Bezirksschornsteinfegerin oder den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu stellen. Diesem Vorschlag soll nicht gefolgt werden. Die von der Landesregierung vorgeschlagene Regelung entspricht der von der 142. Bauministerkonferenz am 23./24. November 2023 beschlossenen Regelung der Musterbauordnung.

Zu Nummer 6 (§ 44):

Die Streichung des Absatzes 6 ist eine Folgeänderung der neuen Regelungen in § 85 a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3, die den Inhalt des bisherigen § 44 Abs. 6 erfassen und erweitern.

Ergebnis der Verbandsbeteiligung:

Der Vorschlag wird vom Landesfeuerwehrverband Niedersachsen im Hinblick auf die Ablehnung der vorgeschlagenen Regelungen in § 85 a abgelehnt.

Die Landesregierung hält an der vorgeschlagenen Regelung fest. Sie ist Bestandteil der „Umbauordnung“ und erleichtert die Umnutzung oder Erweiterung von Bestandsgebäuden, was wesentliches Ziel dieses Gesetzentwurfs ist.

Zu Nummer 7 (§ 47):

Buchstabe a

In Absatz 1 Satz 1 wird die Pflicht, bei der Errichtung von baulichen Anlagen für die notwendige Zahl von Kraftfahrzeug-Einstellplätzen zu sorgen, für Wohnungen aufgehoben. Erfasst werden damit auch Gebäude mit verschiedenen Nutzungen hinsichtlich der darin enthaltenen Wohnungen. Diese Änderung soll einen Beitrag dazu leisten, die Baukosten für Wohngebäude zu senken.

Die Verpflichtung aus § 49 Abs. 1 Satz 8 bleibt unberührt.

Buchstabe b

Für den bisherigen Absatz 2 besteht wegen der Änderung in Absatz 1 keine Notwendigkeit mehr.

Buchstaben c bis e

Bei den Änderungen handelt es sich um redaktionelle Folgeänderungen.

Ergebnis der Verbandsbeteiligung:

Dieser Vorschlag wird von der überwiegenden Zahl der Verbände begrüßt. Aus Sicht des Baugewerbeverbandes Niedersachsen, der Landesvereinigung Bauwirtschaft und der Unternehmerverbände Niedersachsen ist durch den Wegfall der Pflicht für Wohnungen eine höhere Umsetzung geplanter Bauvorhaben zu erwarten, da in vielen Fällen Einstellflächen nicht vorhanden seien oder Kompensationszahlungen die Vorhaben behinderten und somit für Nachverdichtungsprojekte ein Hinderungsgrund seien. Der Verband Haus & Grund begrüßt, dass mit dem Wegfall der Pflicht dem Bauherrn mehr Planungsfreiheit bei deutlicher Kostenreduktion eingeräumt wird. Auch im Hinblick auf veränderte Individualmobilität sei der Verzicht nach Auffassung der Landesvertretung der Handwerkskammern Niedersachsen ein richtiges Signal.

Die Ingenieurkammer Niedersachsen begrüßt die Streichung ausdrücklich und regt an, den Anwendungsbereich nicht auf „Wohngebäude“ zu beschränken, sondern auch auf Wohnungen in Nichtwohngebäuden zu erweitern. Diese Anregung wird aufgenommen.

Die Industrie- und Handelskammern in Niedersachsen empfehlen eine generelle Streichung der Stellplatzpflicht in der Bauordnung und eine Sicherstellung, dass eine situations- beziehungsweise standortbezogene Regelung durch die Kommunen zu erfolgen hat.

Die Unternehmerverbände Handwerk Niedersachsen gehen aufgrund von Rückmeldungen aus der betrieblichen Praxis davon aus, dass durch den Wegfall der Pflicht und den damit verbundenen Wegfall der Möglichkeit für die Kommunen, durch örtliche Bauvorschriften zwingend die erforderliche Zahl der Einstellplätze vorzugeben, die Umsetzung von Wohnungsbauprojekten gefördert werde. Dies sei besonders bei einer Nachverdichtung der Fall. Die Frage nach den Stellplätzen werde oft zum Hinderungsgrund für die Umsetzung eines Nachverdichtungsprojektes.

Auch aus Sicht des Sozialverbandes und des Bundes Deutscher Baumeister Architekten und Ingenieure e. V. ist die Streichung der Pflicht für Wohngebäude positiv zu bewerten angesichts hoher Kosten und der Notwendigkeit, Veränderungen im individuellen Mobilitätsverhalten zu unterstützen.

Der BUND und Architects for Future Deutschland e. V. begrüßen grundsätzlich die Streichung der Pflicht für Einstellplätze für Kraftfahrzeuge bei der Errichtung von Wohngebäuden im Sinne einer Mobilitätswende und fordern umweltverträgliche Alternativen, um eine Erreichbarkeit der Wohngebiete auch ohne eigenen Pkw sicherzustellen. Von den Bauherinnen und Bauherren und den Kommunen sollte verbindlich verlangt werden, quartiersweise Mobilitätskonzepte zu erstellen. Allerdings sieht der BUND eine Folge der Streichung der Pflicht zur Errichtung von Einstellplätzen darin, dass die vorhandenen und verbleibenden Pkw im öffentlichen Raum abgestellt werden müssten.

Auch der Deutsche Mieterbund sieht in dem Vorschlag einen Anreiz, über die Anschaffung eines Pkw kritisch nachzudenken. Dennoch müssten alle Mieterinnen und Mieter einen gleichberechtigten Zugang zu Parkplätzen haben.

Die Architektenkammer Niedersachsen begrüßt den Verzicht notwendiger Einstellplätze im Wohnungsbau, weil sie einen erheblichen Kosten- und Flächenfaktor bilden, und schlägt weitere Änderungen vor, z. B. die gänzliche Streichung der Nachweispflicht mit Ausnahme der Behindertenstellplätze. Der Bund Deutscher Architektinnen und Architekten unterstützt die Streichung ebenfalls und schlägt vor dem Hintergrund großer Transformationsherausforderungen von gewerblich genutzten Bestandsgebäuden eine Streichung der in § 47 Abs. 1 Satz 2 enthaltenen Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen im Fall von Nutzungsänderungen vor.

Die AGKSV hält das „Ansinnen des Gesetzentwurfs“ für unverständlich und inakzeptabel. Sie weist darauf hin, dass die Anzahl der Kraftfahrzeuge weiterhin zunehme und damit zu rechnen sei, dass der Individualverkehr insbesondere in ländlichen Regionen prägend bleibt. Schon jetzt sei § 47 NBauO so flexibel ausgestaltet, dass - legitimiert durch die Vertretungen in den Kommunen - die Pflicht sogar vor Ort auf Null gesetzt werden könne, was in der Praxis in urbanen Räumen auch geschehe. Mit der vorgeschlagenen Abschaffung der Pflicht würde eine lageangepasste Regelung unterbunden. Es bestünde dann keine Möglichkeit mehr für die öffentliche Hand zu verlangen, für die Fahrzeuge auf dem eigenen Grund Abstellplätze zu schaffen. Die Folge wäre, dass verstärkt der öffentliche Raum in Anspruch genommen werden würde. Die AGKSV sieht hierdurch eine Reihe von Gefahren und negative Auswirkungen für die Aufenthaltsqualität, den Verkehr, die Feuerwehr und Rettungskräfte sowie die Umwelt. Die Abschaffung der Stellplatzpflicht stelle nichts Anderes dar als eine Entlastung privater Bauherinnen und Bauherren auf Kosten der kommunalen Hand. Zudem entfalle die Möglichkeit der Kommunen, Ablöseverträge zu schließen. Dadurch werde ein Konnexitätsfall ausgelöst, weil den Kommunen erhebliche Einnahmen ersatzlos entzogen würden.

Der ADFC spricht sich gegen eine Streichung der Stellplatzpflicht für Wohngebäude in der geplanten Form aus, weil dadurch auch den Kommunen die erforderlichen Steuerungsmöglichkeiten und finanziellen Spielräume genommen würden. Der ADFC empfiehlt eine deutlichere Flexibilisierung für die Berechnung von notwendigen Einstellplätzen. Zudem sollte das Instrument der Ablösebeträge bestehen bleiben. Insgesamt sollten aber Quartiersbetrachtungen und keine grundstücksbezo-

genen Entscheidungen vorgenommen werden. Dies sollten die Kommunen durch eigene Satzungen regeln können.

Die Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung lehnt die vorgeschlagene Regelung im Hinblick auf eine Verlagerung des Stellplatzproblems in den öffentlichen Raum ab. Dadurch würden Kosten aus dem privaten in den öffentlichen Sektor verschoben. Die Stellplatzversorgung stelle nach dem Verursacherprinzip eine private und keine kommunale Aufgabe dar. Zudem bedeute eine Stellplatzentpflichtung eine Beschneidung öffentlicher Steuerungsmöglichkeiten und finanzieller Mittel. Nach Auffassung des Verbandes sollten Kommunen Stellplatzsatzungen aufstellen können.

Hierzu vertritt die Landesregierung folgende Auffassung: Die kontroversen Stellungnahmen zeigen, dass in Bezug auf die Einstellplätze verschiedene Sichtweisen in der Gesellschaft vorhanden sind. Diese Sichtweisen haben allesamt ihre Berechtigung. Die Befürworter einer Streichung führen insbesondere eine Kostenersparnis, mehr Planungsfreiheit und Unterstützung für Veränderung im individuellen Mobilitätsverhalten heran. Die Kritiker einer Streichung weisen auf eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs auf den öffentlichen Raum, eine Entlastung Privater auf Kosten der kommunalen Hand und eine Verletzung des Verursacherprinzips hin.

Aus Sicht der Landesregierung ist die Pflicht zur Schaffung von Einstellplätzen in der Niedersächsischen Bauordnung tatsächlich sehr flexibel ausgestaltet und stellt schon jetzt nur auf den tatsächlichen Bedarf ab. Dennoch wird diese Pflicht immer wieder als Hemmnis für den Wohnungsneubau oder Nachverdichtungen gesehen. Daher erscheint es in der Abwägung aller Argumente richtig, die gesetzliche Verpflichtung zur Schaffung von Einstellplätzen bezogen auf Wohnraum zur Reduzierung von Kosten beim Wohnungsbau abzuschaffen.

Als Reaktion auf die Stellungnahmen der Verbände wird nunmehr in Absatz 1 der Begriff „Wohnungen“ gewählt und der bisherige Regelungsbereich des Absatzes 2 gestrichen.

Der Vorschlag des Bundes Deutscher Architektinnen und Architekten, auch § 47 Abs. 1 Satz 2 zu streichen, wird nicht aufgegriffen. Mit einer solchen Streichung würden zwar Nutzungsänderungen gefördert, aber in die Pflicht der Schaffung von Einstellplätzen auch für andere Nutzungen eingegriffen. Aus Sicht der Landesregierung sollte die Abschaffung der Pflicht auf Wohnungen beschränkt werden.

Ob und inwieweit den Gemeinden eine gesetzliche Ermächtigung zur Schaffung von örtlichen Bauvorschriften zur Regelung von Einstellplätzen für Wohnungen eröffnet werden sollte, ist eine berechtigte Überlegung, die ebenfalls einer parlamentarischen Entscheidung bedarf.

Zu Nummer 8 (§ 48):

Mit der Streichung der Worte „ausgenommen Wohnungen“ in § 48 Abs. 1 Satz 1 soll sichergestellt werden, dass ergänzend zu der Regelung in § 44 Abs. 4 nicht nur für die ständigen Benutzerinnen und Benutzer von Wohnungen ausreichend Fahrradabstellanlagen zur Verfügung stehen, sondern auch einfach erreichbare Anlagen für Besucherinnen und Besucher. Das Vorhandensein z. B. eines privaten Abstellraums im Keller wäre für Besucherinnen und Besucher nicht leicht zugänglich, so dass nun gut erreichbare Abstellanlagen auch für diese herzustellen sind.

Ergebnis der Verbandsbeteiligung:

Dieser Vorschlag wird im Sinne einer fahrradfreundlichen Infrastruktur vom Sozialverband, Architects for Future Deutschland e. V. und von der Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung positiv bewertet. Der Baugewerbeverband Niedersachsen akzeptiert die geplante Änderung in Anbetracht des Wegfalls der Pflicht für Einstellplätze in § 47 für Wohnraum und in Anbetracht des anhaltenden Trends, dass immer mehr Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer auf Fahrräder wechseln würden. Für vertretbar hält die Einbeziehung von Wohnungen in den Anwendungsbereich der Vorschrift die Ingenieurkammer Niedersachsen, weil es faktisch bereits jetzt für Benutzerinnen und Benutzer von Wohnungen zu wenige Fahrradstellplätze gebe. Zudem könne der Brandschutzproblematik von E-Bike-Ladestationen Rechnung getragen werden und könnten Risiken gegenüber einer Installation in beispielsweise Kellergeschossen reduziert werden.

Der BUND begrüßt die geplante Streichung, sieht aber Ergänzungsbedarf: Die Regelung sollte durch die Pflicht zur Zahlung eines Geldbetrages ergänzt werden, wenn der Bau von Abstellanla-

gen für Besucherinnen und Besucher nicht möglich sei. Zudem solle in einer Verordnung geregelt werden, für was der Geldbetrag von der Gemeinde verwendet wird.

Der ADFC begrüßt ebenfalls die neue Regelung, sieht jedoch noch Ergänzungsbedarf. Der Verein spricht sich dafür aus, die bereits vorhandene Regelung in § 44 Abs. 4 hinsichtlich des Abstellraums für Fahrräder beizubehalten, weil die Qualität eines Raumes höherwertig sei. In § 48 sollte zusätzlich eine Regelung zur konkreten Berechnung des Bedarfs aufgenommen werden. Der ADFC schlägt einen Runderlass mit Richtzahlen vor.

Der Bund Deutscher Architektinnen und Architekten weist darauf hin, dass die vorgeschlagene Ausweitung auf den Wohnungsbau insbesondere in städtischen Lagen bei Bestandsgebäuden zu erheblichen Schwierigkeiten und Kostensteigerungen führe. Zugleich schlägt der Verband vor, dass die Regelung des § 48 Abs. 2 auch für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Benutzerinnen und Benutzer zur Anwendung kommt, sofern die Regelung nur unter außergewöhnlichen Schwierigkeiten, so z. B. zulasten der Schaffung von Wohneinheiten, realisiert werden könne.

Abgelehnt wird der Vorschlag vom BFW; die vorgeschlagene Regelung sei in Zeiten, in denen es um Deregulierung und Kostensenkung gehe, nicht sachgerecht. Die pauschale Erweiterung des Anwendungsbereiches von § 48 Abs. 1 auf Wohnungen erhöhe die Baukosten ohne nachgewiesene Bedarfe. Ohne nachgewiesene konkrete einzelfallbezogene Bedarfe bestehe das Risiko, dass Fahrradabstellplätze gebaut würden, die nicht benötigt und nicht genutzt würden. Das treibe die Kosten in die Höhe ohne adäquaten Nutzen.

Die AGKSV hält es für erforderlich, die Ausführung und Bemessung von Fahrradabstellanlagen zu regeln.

Die Landesregierung hält an der vorgeschlagenen Regelung fest. Die Vorschrift greift das veränderte Mobilitätsverhalten der Menschen auf und stärkt die Nutzung umweltfreundlicher Fortbewegungsmittel. Eine weitere Regulierung wie von verschiedenen Verbänden angeregt, wird vor dem Hintergrund des Ziels, den Regulierungsumfang auf das Nötigste zu beschränken, nicht vorgenommen.

Zu Nummer 9 (§ 60):

Mit der neuen Formulierung des § 60 Abs. 2 Nr. 1 wird die Verfahrensfreistellung von Nutzungsänderungen deutlich ausgeweitet. Die derzeit geltende Formulierung, nach der die Änderung der Nutzung einer baulichen Anlage verfahrensfrei ist, wenn das öffentliche Baurecht an die neue Nutzung weder andere noch weitergehende Anforderungen stellt, führt in der Praxis dazu, dass zu viele Nutzungsänderungen von der Verfahrensfreistellung ausgenommen wurden und damit genehmigungspflichtig wurden. Der Grund hierfür ist darin zu sehen, dass das öffentliche Baurecht fast immer an eine neue - bisher nicht genehmigte - Nutzung andere Anforderungen stellt, seien sie auch nur sehr geringfügig oder blieben hinter den bisherigen zurück.

Die neue Regelung stellt statt auf das gesamte öffentliche Baurecht einschließlich seiner vielen dazugehörigen Fachgesetze lediglich auf das städtebauliche Planungsrecht sowie auf die Niedersächsische Bauordnung und die darauf ergangenen Verordnungen ab. Nutzungsänderungen sollen künftig dann verfahrensfrei sein, wenn das Planungsrecht an die neue Nutzung keine anderen und das Bauordnungsrecht keine weitergehenden Anforderungen stellt. Damit wird im Ergebnis ein Genehmigungsverfahren bei einer Nutzungsänderung nur noch in deutlich weniger Fällen erforderlich sein.

Im Planungsrecht sind „andere“ Anforderungen beispielsweise diejenigen, die sich aufgrund der anders zu beurteilenden neuen Nutzung in einer Baugebietskategorie ergeben.

Im Gegensatz zu dem Begriff „andere“ erfasst der Begriff „weitergehende“ Anforderungen im Bauordnungsrecht diejenigen, die ein „Mehr“ an Anforderungen im Sinne eines höheren Maßes haben, beispielsweise eine höhere Traglast. Geringere Anforderungen würden nicht zu einer Genehmigungspflicht führen.

Die beabsichtigte Änderung dient nicht nur der Verfahrenserleichterung und damit dem Bürokratieabbau, sondern auch der Erleichterung von Änderungen im Bestand und damit auch dem Klimaschutz.

Ergebnis der Verbandsbeteiligung:

Der Bund Deutscher Architektinnen und Architekten, der Baugewerbeverband Niedersachsen und die Landesvertretung der Handwerkskammern Niedersachsen begrüßen die geplante Erleichterung sehr, da der Anwendungsbereich verfahrensfreier Nutzungsänderungen erweitert und die Zahl genehmigungspflichtiger Nutzungsänderungen deutlich reduziert werde.

Aus Sicht der Landesvereinigung Bauwirtschaft dient die Änderung einer erleichterten Umnutzung, erleichtert Änderungen im Bestand und trägt damit wesentlich zum Bürokratieabbau und zur Kostenersparnis bei. Mit einem Beispiel macht der Verband die bisherige Praxis deutlich: Wegen der Umnutzung einer Wohnung zu einem Büro sei von einem Eigentümer verlangt worden, die vorhandene Holzterrasse des gesamten Hauses herauszureißen und durch eine Betonterrasse zu ersetzen.

Zu Nummer 10 (§ 61):

Buchstaben a und b

Im Jahr 2020 wurde durch Gesetz vom 15. Juli 2020 anlässlich der COVID-19-Pandemie die Regelung in § 61 Abs. 3 aufgenommen, dass für bestimmte Zwecke in Notsituationen eine vorübergehende Nutzungsänderung von baulichen Anlagen genehmigungsfrei ist, wenn staatliche Stellen in bestimmter Art und Weise involviert sind. Im Jahr 2021 wurde diese um eine weitere Regelung ergänzt, die einen vergleichbaren Notstand erfasst. Ausgelöst durch den Ukraine-Krieg und die Flüchtlinge aus der Ukraine stellte sich im Praxisvollzug die Frage, ob auch die Unterbringung von geflüchteten Menschen unter den Regelungsgehalt des § 61 Abs. 3 fällt. Dieses wurde von der obersten Bauaufsicht durch Erlass bejaht.

Diese Auslegung soll nun durch die im Entwurf enthaltene Ergänzung gesetzlich verankert werden. Zudem soll der Anwendungsbereich für weitere Fälle, in denen Menschen in Niedersachsen Schutz suchen, ausgeweitet werden. Der neu hinzugefügte Begriff „schutzsuchender“ beinhaltet jede Art von Krise, in der Menschen Hilfe bedürfen, wie beispielsweise Trockenheit, Kälte, Hochwasser und Flüchtlingsströme.

Ergebnis der Verbandsbeteiligung:

Der Sozialverband Deutschland und die AGKSV unterstützen die Ausweitung des Anwendungsbereiches auf die Unterbringung „schutzsuchender Menschen“.

Zu Nummer 11 (§ 62):

Aufgrund der Anregungen der AGKSV in der Verbandsbeteiligung erscheint für die mit dem neuen § 85 a ermöglichten Erleichterungen zu Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen eine Überprüfbarkeit durch die Bauaufsichtsbehörden auf Vereinbarkeit mit dem öffentlichen Baurecht nicht leistbar. Deshalb sieht der vorliegende Gesetzentwurf für Baumaßnahmen mit Erleichterungen nach § 85 a die Zulassung über das in § 62 verankerte sogenannte Mitteilungsverfahren für sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen vor. Da dieses bislang nur für bestimmte Baumaßnahmen in bestimmten Gebieten, die durch einen Bebauungsplan festgelegt sind, möglich ist und aufgrund des Gesetzentwurfs nun auch für bestimmte Baumaßnahmen im Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB und im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB eine Genehmigungsfreistellung erfolgen soll, sind an mehreren Stellen im Gesetz Anpassungen vorzunehmen. Dies betrifft insbesondere den § 62, um auch im Mitteilungsverfahren die Beteiligung der Gemeinden aufgrund des § 36 BauGB hierbei zu berücksichtigen.

Buchstabe a

Es handelt sich dabei um eine redaktionelle Anpassung in Absatz 1 Satz 1 zur Einführung der Abkürzung „BauGB“ für „Baugesetzbuch“.

Buchstabe b

Der neue Absatz 1 a beinhaltet neue verfahrensrechtliche Erleichterungen zum einen für Umbaumaßnahmen nach § 85 a und zum anderen für den zwischen Bund und Ländern im November 2023 vereinbarten „Bau-Turbo-Pakt“.

Satz 1 verpflichtet nach Nummer 1, dass für eine Baumaßnahme mit Erleichterungen nach § 85 a Abs. 1 ein Mitteilungsverfahren nach § 62 durchzuführen ist. Satz 2 regelt, dass die Nutzungsänderung des obersten Dachgeschosses eines Gebäudes zu Wohnzwecken im Anwendungsbereich des § 34 BauGB sowie die damit verbundene Errichtung von Dachgauben im Mitteilungsverfahren unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 zugelassen werden, wenn der Brutto-Rauminhalt der neu hinzukommenden Dachgauben insgesamt nicht mehr als ein Drittel des Brutto-Rauminhalts des bestehenden Dachgeschosses beträgt. Nach Satz 3 gilt dies jedoch nicht für Sonderbauten nach § 2 Abs. 5, da für diese das reguläre Baugenehmigungsverfahren nach § 64 erforderlich ist.

Bisher ist der Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken nur im Bereich bestimmter, qualifizierter Bebauungspläne dem Mitteilungsverfahren zugewiesen, wenn der Ausbau den Festsetzungen des für den Bereich maßgeblichen Bebauungsplans entspricht. Außerhalb von Bebauungsplangebieten ist dagegen ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach § 63 oder - soweit durch den Dachgeschossausbau das Gebäude zu einem Sonderbau wird - das reguläre Baugenehmigungsverfahren nach § 64 erforderlich. Dieses soll nun geändert werden, damit auch in Ortsteilen nach § 34 BauGB ein Dachgeschossausbau genehmigungsfrei ist und nur dem Mitteilungsverfahren unterliegt.

In Ortsteilen nach § 34 BauGB hat der Dachgeschossausbau regelmäßig keine Auswirkungen auf das Tatbestandsmerkmal „Einfügen“ hinsichtlich des Maßes baulicher Nutzung, da sich die Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert. Aufgrund der neuen Regelungen zur erforderlichen Bestätigung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Dachgeschossausbaus durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde ist das Risiko für städtebauliche Missstände gering.

Buchstabe c

Doppelbuchstabe aa

Aufgrund des Einfügens des neuen Absatzes 1 a ist auch im einleitenden Satzteil des Absatzes 2 für die Voraussetzungen die Ergänzung der Verweisung um diesen Absatz 1 a erforderlich.

Doppelbuchstabe bb

Aufgrund der notwendigen, erheblichen Ergänzungen für den neuen Absatz 1 a wird Nummer 1 neu gefasst und es werden die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für Baumaßnahmen in Bebauungsplänen nach Absatz 1 und die neu hinzugekommenen Baumaßnahmen nach Absatz 1 a innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB sowie die im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB dargelegt.

Doppelbuchstabe cc

Dreifachbuchstabe aaa

Die Voraussetzungen des § 62 Abs. 2 sollen nach Einfügen des neuen Absatzes 1 a nicht mehr nur bei den in Absatz 1 näher bezeichneten Baumaßnahmen innerhalb der durch Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB festgesetzten Baugebiete vorliegen, sondern nunmehr auch bei den in Absatz 1 a aufgeführten Baumaßnahmen im Anwendungsbereich der §§ 34 und 35 BauGB. Aus diesem Grund ist bei der Voraussetzung für die Bestätigung über die gesicherte Erschließung im Sinne des Baugesetzbuchs die Angabe „des § 30 Abs. 1 oder 2“ zu streichen.

Dreifachbuchstabe bbb

Die Ergänzung „bei Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“ in Nummer 3 Buchst. b ist aufgrund des neuen Absatzes 1 a erforderlich. Zudem kann die vorher eingeführte Abkürzung für das Baugesetzbuch hier genutzt werden.

Doppelbuchstabe dd

In Nummer 4 werden die Worte „und, soweit erforderlich, die Eignung der Rettungswege nach § 33 Abs. 2 Satz 3 Halbsatz 2“ gestrichen, da die Rettungswege nicht mehr für Baumaßnahmen, die im Mitteilungsverfahren zugelassen werden, geprüft werden sollen.

Buchstabe d

Aufgrund des neuen Absatzes 1 a sind auch in Absatz 3 Anpassungen erforderlich.

Doppelbuchstabe aa

In Satz 1 wird zu der Verweisung auf Absatz 1 die Verweisung auf Absatz 1 a ergänzt.

Doppelbuchstabe bb

Satz 5 wird sowohl deshalb neu gefasst, weil Anpassungen an den neuen Absatz 1 a vorzunehmen sind, als auch wegen der entfallenen Bescheinigung über die Eignung der Rettungswege. In den Fällen des Absatzes 1 a Nr. 2 kann für die Nutzungsänderung und die Änderung des Dachgeschosses die Prüfung von bautechnischen Nachweisen erforderlich sein. Hingegen sollen die bautechnischen Nachweise für Baumaßnahmen, die Erleichterungen nach § 85 a beinhalten, nicht durch die Bauaufsichtsbehörde geprüft werden.

Buchstabe e

Doppelbuchstaben aa, bb und cc

In Absatz 4 wird der bisherige Satz 1 gesplittet, damit klargestellt ist, dass eine Bauherrin oder ein Bauherr, die oder der bei dem eigenen Bauvorhaben als Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser tätig wird, die entsprechende Qualifikation haben muss, aber nicht gegen Haftpflichtgefahren versichert sein muss. Die folgenden Satznummerierungen verschieben sich, und die Verweisung im neuen Satz 7 ist anzupassen. Zudem ist im neuen Satz 1 der neue Absatz 1 a aufzunehmen.

Buchstabe f

Die Streichungen sind in Absatz 5 aufgrund des neuen Absatzes 1 a erforderlich. Im Übrigen siehe Ausführungen zu Buchstabe c Doppelbuchst. cc Dreifachbuchst. aaa.

Buchstabe g

In Absatz 6 sind Ergänzungen aufgrund des neuen Absatzes 1 a erforderlich, die in dem neuen Satz 2 formuliert sind. In dem neuen Satz 1 kann die Abkürzung für das Baugesetzbuch genutzt werden. Mit dem neuen Satz 2 wird konform zu § 36 BauGB geregelt, dass die Gemeinde, wenn sie nicht selbst die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde wahrnimmt, nach den Vorgaben des § 36 BauGB der Bauaufsichtsbehörde zu erklären hat, ob sie ihr Einvernehmen zu Baumaßnahmen nach Absatz 1 a, die innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB oder im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB vorgesehen sind, erteilt. Da das Mitteilungsverfahren bisher nur für Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans möglich war, bedurfte es gemäß § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB einer solchen Regelung nicht.

Buchstabe h

Doppelbuchstaben aa und bb

Auch in Absatz 7 sind Ergänzungen aufgrund des neuen Absatzes 1 a erforderlich, die in den neuen Sätzen 2 und 3 formuliert sind. Die Zwei-Monats-Frist ergibt sich aus § 36 Abs. 2 BauGB. Im Übrigen siehe Ausführungen zu Buchstabe g.

Buchstabe i

Wie bereits oben dargelegt, ist im Mitteilungsverfahren nicht mehr die Eignung der Rettungswege darzulegen. Da mit dem neuen Absatz 1 a, wie bereits oben ausgeführt, auch Baumaßnahmen, die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sind, durch das Mitteilungsverfahren zugelassen werden können, ist gemäß § 36 BauGB über die planungsrechtliche Zulässigkeit im Einvernehmen mit der Gemeinde durch die Bauaufsichtsbehörde zu entscheiden. Die Bestätigung hierüber muss ebenfalls vor Baubeginn vorliegen.

Buchstaben j und k

Absatz 10 sieht derzeit für Bauherrinnen und Bauherren eine Wahlmöglichkeit vor. Wenn eine Baumaßnahme nach den Vorschriften des § 62 genehmigungsfrei ist, können Bauherrinnen und Bauherren verlangen, dass für die Baumaßnahme das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach § 63 durchgeführt wird.

Von allen Seiten wird angemahnt, dass Baumaßnahmen schneller realisiert werden können müssen. Aus diesem Grund hat der Landtag mit Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 732) die Genehmigungsfreiheit von Wohngebäuden in Gebieten mit Bebauungsplänen nochmals ausgeweitet. Das in § 62 geregelte sogenannte Mitteilungsverfahren ist ein geeignetes Mittel für eine Beschleunigung von Verfahren. Aus diesem Grund hat die AGKSV im Rahmen der Verbandsbeteiligung angeregt, die Wahlmöglichkeit zu streichen. Diese Wahlmöglichkeit widerspricht auch aus Sicht der Landesregierung dem Grundsatz der Deregulierung.

Ergebnis der Verbandsbeteiligung:

Mehrere Verbände befürworten die im ersten Entwurf vorgeschlagenen Regelungen im Zusammenhang mit der „Umbauordnung“. Der Baugewerbeverband Niedersachsen sieht darin einen weiteren Mosaikstein zur Reduzierung der Wohnungsknappheit und unterstützt die Vorschläge. Die Landesvereinigung Bauwirtschaft hält die Vereinfachung für sehr sinnvoll, weil der Ausbau eines Dachbodens bisher durch das erforderliche Baugenehmigungsverfahren nicht realisiert wurde. Die Architektenkammer Niedersachsen begrüßt den Vorschlag und regt zudem an, die Begrenzung auf „Wohnzwecke“ entfallen zu lassen, um das Bauen im Bestand auch für andere Nutzungsarten zu erleichtern. Der Bund Deutscher Landschaftsarchitekt:innen sieht in der vorgeschlagenen Änderung neue Anreize zur Verdichtung, die einerseits wegen geringerer Flächenversiegelung wünschenswert sei, allerdings unter dem Sicherheitsaspekt als nachteilig zu bewerten sei.

Die Ingenieurkammer Niedersachsen sieht in der geplanten Regelung eine sinnvolle Maßnahme zur Erleichterung der Nachverdichtung insbesondere zu Wohnzwecken. Sie regt an, § 62 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 um die Baugebiete der §§ 5 bis 7 BauNVO zu erweitern, da auch hier typischerweise ein hoher Grad an Wohnnutzung bestehe.

Die Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung lehnt die Vorschläge ab, weil dadurch die Entscheidung, ob dem Einfügegebot nach § 34 BauGB Rechnung getragen werde, aus der öffentlichen Verantwortung auf die private Entscheidungsebene verlagert werde.

Der Landesfeuerwehrverband Niedersachsen lehnt den Vorschlag ab. Das Entfallen der Prüfpflicht der Rettungswege nach § 62 sei aus fachlicher Sicht nicht geeignet, den Planungsprozess und die Bauausführung eines genehmigungsfreien Vorhabens wesentlich zu beschleunigen, es würden jedoch dazu zusätzliche erhebliche Risiken in Kauf genommen.

Zu Nummer 12 (§ 63):

Die Änderung ist Folge der Neuregelung in § 33 Abs. 2 Satz 3 (siehe zu Nummer 3).

Zu Nummer 13 (§ 65):

Buchstabe a

Doppelbuchstabe aa

Da für Baumaßnahmen, die Erleichterungen nach dem neuen § 85 a vorsehen, keine Prüfung der bautechnischen Nachweise durch die Bauaufsichtsbehörde erfolgen soll, ist in Absatz 2 Satz 1 Halbsatz 2 eine Anpassung vorzunehmen. Die Baumaßnahmen mit Erleichterungen nach § 85 a sollen, auch wenn sie unter den Prüfkatalog des Absatzes 3 fallen, nicht durch die Bauaufsichtsbehörde geprüft werden, da eine Überprüfung mangels nachprüfbarer Regelungen nicht möglich erscheint.

Doppelbuchstabe bb

In Satz 3 ist eine Korrektur erforderlich, da seit Einführung der elektronischen Kommunikation nur eine Entwurfsverfasserin oder ein Entwurfsverfasser die Mitteilung nach § 62 übermitteln darf und diese Person die Verantwortung für den Entwurf zu der Baumaßnahme hat.

Buchstabe b

Doppelbuchstabe aa

In Absatz 4 Satz 1 ist eine Anpassung aufgrund der Änderung in Absatz 2 erforderlich, siehe Buchstabe a.

Doppelbuchstabe bb

Im Zusammenhang mit der Konkretisierung der elektronischen Kommunikation bei der Übermittlung von Bauvorlagen durch das Gesetz vom 10. November 2021 wurden die bisher analogen Unterschriftenanforderungen in digitale Sicherungsmechanismen überführt. In der Praxis hat sich herausgestellt, dass es noch eines Belegs von der Tragwerksplanerin oder dem Tragwerksplaner gegenüber den Bauaufsichtsbehörden über die Erstellung von Nachweisen bedarf, die nicht von den Bauaufsichtsbehörden geprüft werden. Mit der im vorliegenden Gesetzentwurf enthaltenen Ergänzung im neuen Satz 2 des Absatzes 4 wird diesem Bedürfnis nach mehr Rechtssicherheit entsprochen.

Ergebnis der Verbandsbeteiligung:

Die Ingenieurkammer Niedersachsen begrüßt die vorgeschlagene Regelung und regt an, dass auch eine Erklärung über die Erstellung des Brandschutznachweises von der entsprechenden Person abgegeben werden müsse, um das Umgehen von § 65 NBauO auch in diesem Bereich einzuschränken. Zudem regt die Ingenieurkammer in Anlehnung an § 68 Abs. 3 Satz 3 LBO-NRW an, zudem von Tragwerksplanerinnen und Tragwerksplanern eine Bestätigung über die Umsetzung des Vorhabens gemäß der Planung zu verlangen, sofern es sich nicht um ein Verfahren mit behördenseitiger Prüfung handelt. Die Landesregierung hält aus Gründen der Deregulierung an dem bisherigen Vorschlag fest.

Zu Nummer 14 (§ 66):

Buchstaben a und b

Zusammen mit dem neuen § 85 a stellt der neue Satz 2 in § 66 Abs. 1 ein zentrales Regelungselement für das Bauen im Bestand durch die Stärkung des Instruments der Abweichung hierfür dar. Aufgrund der Komplexität der Regelungsbereiche im Bauordnungsrecht sowie der Vielfältigkeit der Einzelfälle ist ein Regelungsmechanismus sinnvoll, der - zusätzlich und neben dem § 85 a - den individuellen Einzelfall durch das Instrument der Abweichung ordnungsrechtlich abbildet. Diese Einschätzung wird auch von anderen Ländern geteilt. Baden-Württemberg und Bayern haben bereits eine entsprechende Regelung eingeführt.

Nach der bisherigen Regelung des § 66 NBauO stand es im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde, auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn Abweichungen von Anforderungen der oder aufgrund der Niedersächsischen Bauordnung erlassenen Verordnungen zuzulassen, wenn die Abweichungen unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen nach § 3 Abs. 1, vereinbar sind.

Diese Ermessensvorschrift führt in der Praxis zu den Fällen, dass Baumaßnahmen im Bestand häufig schwerer als notwendig umsetzbar sind. Dieser Praxis soll die neue Regelung entgegenwirken, nach der nun bei bestimmten aufgeführten Baumaßnahmen Abweichungen zuzulassen sind, also kein Ermessen mehr besteht. Die in Satz 1 aufgeführten Belange und Anforderungen müssen weiterhin gegeben sein.

Die in dem neuen Satz 2 aufgeführten Fälle sind Nutzungsänderungen und Baumaßnahmen, die der Modernisierung oder dem Erhalt bestehender Gebäude dienen, sowie Baumaßnahmen zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen (Innovationsklausel). Diese Innovationsklausel entspricht im Wesentlichen der Formulierung in der Bayerischen Bauordnung.

Buchstabe c

In dem neuen Satz 4 wird verdeutlicht, dass § 66 zu dem neuen § 85 a subsidiär ist. Das bedeutet, dass keine Abweichungsentscheidungen erforderlich sind, wenn der Regelungsmechanismus des § 85 a greift.

Ergebnis der Verbandsbeteiligung:

Die vorgeschlagenen Änderungen werden von der Architektenkammer Niedersachsen, der Ingenieurkammer Niedersachsen, dem Bund Deutscher Architektinnen und Architekten, Architects for Future Deutschland e. V., der Vereinigung der Prüflingenieure für Baustatik in Niedersachsen e. V. (VPI), dem Baugewerbeverband Niedersachsen und der Landesvereinigung Bauwirtschaft begrüßt. Mit der Ermessensreduzierung auf Null würden die unteren Bauaufsichtsbehörden in die Lage versetzt - so die Landesvereinigung Bauwirtschaft -, schnell zu entscheiden und dabei keine rechtliche Unsicherheit auf sich nehmen zu müssen. Auch aus Sicht der Ingenieurkammer Niedersachsen ist der Vorschlag ein wichtiger Schritt zur Schaffung von Rechtssicherheit für Planende und die Bauherrschaft.

Die VPI gibt zu beachten, dass auch beim Gebäudetyp E die Anforderungen der Standsicherheit und das Sicherheitsniveau entsprechend dem möglichen Gefahrenpotential nach den aktuell eingeführten technischen Baubestimmungen vollumfänglich eingehalten werden müssen. Die Ingenieurkammer Niedersachsen begrüßt die Öffnung der Niedersächsischen Bauordnung für neue Bau- und Wohnformen (wie „Tiny Houses“ und „Gebäudetyp E“) ausdrücklich. Bei Planung und Umsetzung seien selbstverständlich die Anforderungen an die Sicherheit, insbesondere an die Standsicherheit in Ansehung des individuellen Gefahrenpotentials, zu beachten. Den Bauvorlageberechtigten komme insoweit - gerade vor dem teils experimentellen Charakter der Vorhaben - eine besondere Rolle zu.

Die Architektenkammer Niedersachsen regt an, die Voraussetzungen für Abweichungen nach Absatz 2 nicht an die gesamten Anforderungen des Satzes 1 zu knüpfen, sondern in Anlehnung an § 56 Abs. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg nur eine Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen vorzuschreiben.

Zudem schlagen die Architektenkammer sowie die Ingenieurkammer vor, generell in Absatz 1 das Ermessen von „kann“ in „soll“ zu ändern.

Der Bund Deutscher Architektinnen und Architekten schlägt vor, die Erprobung neuer Bauformen unabhängig von ihrer Nutzungsart nicht nur auf den Wohnungsbau zu beschränken.

Die AGKSV sieht die beabsichtigten Regelungen sehr kritisch. Nicht richtig sei der Standort; Erleichterungen für den Umbau sollten in § 85 a konzentriert werden, und die Ermöglichung eines Gebäudetyps E sollte in einem separaten Paragraphen geregelt werden. Zudem sei die Norm zur Ermöglichung des Gebäudetyps E zu unbestimmt.

Die Landesregierung ist nach wie vor der Auffassung, dass bei bestimmten Bauvorhaben Abweichungsentscheidungen die Regel werden sollten. Der „Gebäudetyp E“ im Rahmen der Innovationsklausel ist von der Idee her ein Gebäude, das wesentlich einfacher gebaut wird, auf bestimmte Standards verzichtet und einen wichtigen Beitrag zum bezahlbaren Wohnen leisten wird. Die Abkehr von Standards, die nicht bauordnungsrechtlich eingeführt sind, ist vorwiegend zivilrechtlich in den abzuschließenden Verträgen relevant. Bauordnungsrechtlich eingeführte Standards können mit der Innovationsklausel nun leichter im Wege der Abweichungen reduziert werden.

Die Hinweise aus den Stellungnahmen der Verbände wurden dahin gehend aufgegriffen, dass der unbestimmte Begriff „praktischen“ und die Beschränkung auf den Wohnungsbau entfallen.

Zu Nummer 15 (§ 67):

Die auf Anregung der Architektenschaft im Jahr 2021 eingeführte Möglichkeit, den Standsicherheitsnachweis innerhalb eines Jahres nachzureichen, führt bei Verfahren, bei denen Baugenehmigungen eingeschlossen werden, in der Praxis wegen der feststehenden Frist zu Schwierigkeiten. Daher soll in den Verfahren, bei denen die baurechtlichen Genehmigungen inkludiert werden (z. B.

Verfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz), die Nachreichungsfrist in das Ermessen der Bauaufsichtsbehörde nach Absatz 3 Satz 1 gestellt werden.

Zu Nummer 16 (§ 69):

Hinsichtlich der Behandlung des Bauantrags gab es mit den seit dem 1. Januar 2022 geltenden Regelungen in Absatz 2 gewisse Auslegungsschwierigkeiten, sodass mit dem vorliegenden Gesetzentwurf eine „Nachjustierung“ vorgenommen wird.

Buchstabe a

Mit den Ergänzungen in Satz 2 wird klargestellt, dass diese Regelung ausschließlich auf die Vorprüfung Anwendung findet und die Aufforderung zur Mängelbehebung an die Bauherrin oder den Bauherrn über die bevollmächtigte entwurfsverfassende Person erfolgt.

Buchstabe b

Mit dem neuen Satz 5 wird klargestellt, dass neben der mit dem Gesetz vom 10. November 2021 eingeführten Rücknahmefiktion ein Bauantrag auch „aktiv“ von der Bauaufsichtsbehörde abgelehnt werden kann.

Ergebnis der Verbandsbeteiligung:

Die Vereinigung der Prüffingenieure für Baustatik in Niedersachsen e. V. begrüßt die Änderung in Satz 5 ausdrücklich.

Zu Nummer 17 (§ 70 a):

Bund und Länder haben sich am 6. November 2023 auf einen gemeinsamen „Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung“ verständigt. Der Pakt soll dafür sorgen, dass für eine befristete Zeit in Orten mit hohem Bedarf schneller Bauvorhaben geplant und umgesetzt werden können. Neben den zu diesem Zeitpunkt im Gesetzentwurf ohnehin schon vorgesehenen Regelungen wird entsprechend dem Pakt nun für bestimmte Baumaßnahmen, die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zu genehmigen sind, eine bundesweit weitgehend einheitliche, befristete geltende Genehmigungsfiktion zur zügigen Schaffung von Wohnraum aufgenommen.

Für die in Absatz 1 aufgeführten Baumaßnahmen gilt die Genehmigungsfiktion gemäß § 42 a des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG) mit den in Satz 1 genannten Maßgaben. In Satz 1 Nr. 1 werden die Fristen für das Baugenehmigungsverfahren genannt, die mit der Vorprüfungsfrist in § 69 Abs. 2 NBauO harmonisieren. Die Genehmigungsfiktion tritt dann ein, wenn der Bauantrag mit den erforderlichen Bauvorlagen vollständig und ohne erhebliche Mängel vorliegt. Abzustellen für den Fristbeginn ist letztendlich auf die Entscheidungsreife des Antrags. Der Anwendungsbereich der Fälle für die Genehmigungsfiktion ist dabei auf bestimmte Baumaßnahmen beschränkt. Für Mobilfunkanlagen gilt die Genehmigungsfiktion unabhängig von der Art des Genehmigungsverfahrens.

Für Sonderbauten, die die Durchführung eines regulären Baugenehmigungsverfahrens nach § 64 NBauO mit einem umfangreicheren Prüfaufwand erfordern, soll verhindert werden, dass diese fingiert genehmigt werden oder vor Eintritt der Genehmigungsfiktion abgelehnt werden müssten. Mit Nummer 2 wird geregelt, dass in jedem Fall eine Bescheinigung nach § 42 a Abs. 3 VwVfG unverzüglich auszustellen ist. Es wird zudem klargestellt, dass der Inhalt der Baugenehmigung wiederzugeben ist und eine Rechtsbehelfsbelehrung nach § 58 der Verwaltungsgerichtsordnung enthalten sein muss.

In begründeten Einzelfällen ist es der unteren Bauaufsichtsbehörde – sofern die Schwierigkeit der Angelegenheit dies rechtfertigen würde - darüber hinaus möglich, die Frist aus § 42 a Abs. 2 Satz 1 VwVfG einmalig angemessen zu verlängern. Diese Systematik ergibt sich durch die direkte Verweisung auf § 42 a VwVfG, dessen grundsätzlicher Regelungsgehalt neben den im Gesetzentwurf spezifizierten Maßgaben unangetastet bleibt.

Nach Satz 2 soll die Genehmigungsfiktion nur für einen befristeten Zeitraum gelten, wenn der Bauantrag für die beantragte Baumaßnahmen entscheidungsreif bis zum 31. Dezember 2026 der unteren Bauaufsichtsbehörde vorliegt. Satz 3 stellt klar, dass der Entscheidungszeitraum auch die Prü-

fung des Nachweises der Standsicherheit beinhaltet, wenn nicht ein Antrag zum Nachreichen des Nachweises der Standsicherheit nach § 67 Abs. 3 gestellt wurde. Mit Satz 4 wird festgelegt, dass die Fristen nach Satz 1 neu beginnen, wenn die Prüfung des Bauantrags zu einer wesentlichen Änderung des Bauantrags führt oder die Bauaufsichtsbehörde während der Prüfung eine Aufforderung nach § 69 Abs. 2 Satz 4 versandt hat. In Satz 5 soll deklaratorisch der Rechtscharakter der Genehmigungsfiktion aus § 42 a Abs. 1 Satz 1 VwVfG und der Bescheinigung nach § 42 a Abs. 3 VwVfG klargestellt werden.

In Absatz 2 soll geregelt werden, dass Absatz 1 keine Anwendung findet, wenn die antragstellende Person vor Ablauf der Entscheidungsfrist gegenüber der Bauaufsichtsbehörde auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion verzichtet hat.

In Absatz 3 wird die in dem (Bund-Länder-) "Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung" vereinbarte Vollständigkeitsfiktion bei Bauanträgen zum Mobilfunkausbau entsprechend ebenfalls zur Erprobung bis zum 31. Dezember 2026 aufgenommen.

Ergebnis der Verbandsbeteiligung:

Die Genehmigungsfiktion wird von zahlreichen Verbänden begrüßt (z. B. Haus & Grund Niedersachsen e. V., Baugewerbeverband Niedersachsen, Landesvertretung der Handwerkskammern Niedersachsen). Die Industrie- und Handelskammer Niedersachsen befürwortet eine Ausdehnung der Genehmigungsfiktion auch auf gewerbliche Baumaßnahmen. Der Bund Deutscher Architektinnen und Architekten befürchtet, dass diese Regelung, die sich auf Wohngebäude bezieht, einseitig zulasten ebenfalls dringlich zu bearbeitender Antragsverfahren wie z. B. Schulbauvorhaben gehen werde und kontraproduktiv sei. Die Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung stuft den Vorschlag kritisch ein, weil durch den Eintritt der Genehmigungsfiktion suggeriert werde, dass eine Übereinstimmung mit dem Bauordnungsrecht und auch eine Gefahrenfreiheit der Baumaßnahme bestünde, was nicht der Fall sei.

Die Architektenkammer Niedersachsen und die Ingenieurkammer Niedersachsen gehen davon aus, dass sich die Regelung in der Praxis eher kontraproduktiv auswirken werde, weil die Vorschrift durch die Verlängerungsmöglichkeit und die Regelung zum Neubeginn der Frist bei Nachforderungen faktisch leerlaufen werde; der Vorschlag sollte daher nach Auffassung der beiden Kammern gestrichen werden. Zudem sei es in Anbetracht der Personalsituation in der Verwaltung wenig praxisnah, solche Fristen überhaupt vorzusehen.

Die AGKSV lehnt die Einführung einer Genehmigungsfiktion strikt ab. Es handele sich um ein Placebo, das schädlich wirke. Es sei eine Scheinlösung, weil mit einer verfahrensrechtlichen Änderung eine Beschleunigung für einen Prozess herbeigeführt werden solle, dessen „Langsamkeit“ nicht durch das Verfahrensrecht bedingt sei. Die Gründe lägen an den materiellen Vorgaben, den ungenügenden, unvollständigen Bauanträgen und am fehlenden Fachpersonal auf Bauherrenseite wie in den Behörden. Folge wäre, dass die derzeitige Servicekultur in den Bauaufsichtsbehörden, wonach im Wege der Beratung Anträge „gängig“ gemacht werden würden, zwangsweise zurückgefahren werden müsse. Im Ergebnis dürfte das zu Verlängerungen des Bauprozesses insgesamt führen und die Gebührenlast bei den Antragstellerinnen und Antragstellern erhöhen. Dieses gelte insbesondere bei Mobilfunkanlagen. Zudem wäre die Einführung einer Genehmigungsfiktion kontraproduktiv zu einem funktionsfähigen und leistbaren System für die Zusammenarbeit zwischen bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern und Genehmigungsbehörden. Bei Festhalten an der Genehmigungsfiktion könnte die Frist auch erst mit Vorlage einer geprüften Statik beginnen und sollte die Wahlmöglichkeit in § 62 Abs. 10 NBauO gestrichen werden. Die AGKSV vertritt die Auffassung, dass derjenige, der in einem Mitteilungsverfahren nach § 62 bauen kann, nicht eine Baugenehmigung nach § 63 fordern kann.

Die Landesregierung hat Verständnis für die Kritik, setzt aber die im Bund-Länder-Pakt („Bau-Turbo“) enthaltenen Festlegungen um und hält daher an der Einführung einer Genehmigungsfiktion fest. Sie greift den Vorschlag der AGKSV auf und schlägt die in Nummer 11 enthaltene Streichung des § 62 Abs. 10 vor.

Der in dem ursprünglichen Absatz 3 enthaltene Vorschlag wird von den Verbänden VATM und bitkom begrüßt. VATM regt an klarzustellen, dass die Genehmigungsfiktion unabhängig davon gilt, ob es sich um ein vereinfachtes Verfahren oder das normale Verfahren handelt. Durch die Verweisung

auf die Absätze 1 und 2 bestehe die Gefahr, dass diese als Verweisung auf Verfahren nur im vereinfachten Verfahren ausgelegt werde, da nur diese in dem in Bezug genommen Absatz 1 erwähnt würden. Diese Anregung wird aufgegriffen.

Zudem schlägt der Verband VATM vor, dass die Genehmigungsfiktion mit einer vierwöchigen Vollständigkeitsfiktion kombiniert wird. Auch diese Anregung wurde aufgegriffen, weil sie im Bund-Länder-Pakt enthalten ist. Diese Regelung ist in Absatz 3 enthalten.

Zu Nummer 18 (§ 73 a):

Das Instrument der Typengenehmigung spielte in der Praxis bislang keine nennenswerte Rolle, obwohl in den meisten Bauordnungen der Länder - wie auch in Niedersachsen - eine solche Genehmigungsform enthalten ist. Sowohl das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ auf Bundesebene als auch das niedersächsische „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ sprechen sich für eine Stärkung der Typengenehmigung aus. Damit verbunden ist das Ziel, dass Typengenehmigungen aus einem Bundesland auch in anderen Bundesländern gelten. Dies kann dann zur Folge haben, dass bestimmte Anforderungen aus Niedersachsen, die in anderen Bundesländern niedriger sind, beispielsweise hinsichtlich der Barrierefreiheit, durch die Typengenehmigung anderer Länder faktisch in Niedersachsen nicht eingehalten werden. Auf der anderen Seite kann man das Instrument der Typengenehmigung nicht durch eine gegenseitige Anerkennung stärken wollen und gleichzeitig die Vereinbarkeit mit dem niedersächsischen Recht fordern. Denn wenn die Genehmigungen anderer Länder dem niedersächsischen Recht entsprechen müssen, um akzeptiert zu werden, würde es vermutlich keine Fälle von Anerkennungen der Typengenehmigungen anderer Länder geben.

Ergebnis der Verbandsbeteiligung:

Der Verband Haus & Grund, der Baugewerbeverband Niedersachsen, die Landesvereinigung Bauwirtschaft, die Vereinigung der Prüflingen für Baustatik in Niedersachsen e. V. und die Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung begrüßen die vorgeschlagene Regelung. Der Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e. V. regt an, diese Regelung zunächst auf das serielle Bauen mit dem Ziel der Schaffung von günstigem Wohnraum zu beschränken und eine Ausweitung auf alle Gebäudenutzungen erst vorzunehmen, wenn die Erfahrungen aus dem Wohnungsbau gezeigt haben, dass aus dieser Erleichterung keine negativen baukulturellen Folgen zu erwarten seien.

Der Bund Deutscher Architektinnen und Architekten unterstützt die vorgeschlagene Ergänzung nicht, sofern keine bundesweite Harmonisierung und somit Gleichstellung von Planungsgrundlagen geschaffen würden. Zudem führe eine einseitige Einführung zu einer Ungleichbehandlung. Der Blinden- und Sehbehindertenverband Niedersachsen e. V. befürchtet, dass mit der Anerkennung von Typengenehmigungen anderer Bundesländer die Barrierefreiheit umgangen wird. Der Verband fordert eine Regelung, dass die in der Niedersächsischen Bauordnung enthaltene Regelung zur Barrierefreiheit als unabdingbar bei Neubauten vorausgesetzt wird. Der Landesfeuerwehrverband Niedersachsen weist darauf hin, dass durch die Anerkennung von Typengenehmigungen anderer Bundesländer künftig erheblich von niedersächsischen Standards abweichende Bauausführungen insbesondere bei den Rettungswegen denkbar wären.

In der Tat wären vom niedersächsischen Recht abweichende Standards anderer Bundesländer denkbar. Diese wären aber hinzunehmen, wenn das Instrument der Typengenehmigung stärker als bisher in Anspruch genommen werden soll. Die Landesregierung hält an der Anerkennung von Typengenehmigungen fest, weil sie dem Bund-Länder-Pakt („Bau-Turbo“) entspricht. Eine Einschränkung, dass die Anerkennung von Typengenehmigungen unter dem Vorbehalt des Einhaltens von Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung erfolgt, widerspräche einer uneingeschränkten Anerkennung von Typengenehmigungen anderer Bundesländer und der zwischen Bund und Ländern geschlossenen Vereinbarung.

Zu Nummer 19 (§ 75):

Buchstaben a und b

Absatz 5 Sätze 1 bis 4 verfolgt konsequent das Ziel, dass im Zuge der Aufstellung genehmigungspflichtiger fliegender Bauten das Prüfbuch bei der örtlich zuständigen Bauaufsichtsbehörde vorgelegt werden muss und die Bauaufsichtsbehörde dies auch bestätigt. Die Eintragung des Verzichts

auf die Gebrauchsabnahme wird in anderen Ländern bereits gefordert und löst keine eigenständigen Gebühren aus. Die Sätze 3 und 4 der bisherigen Fassung werden in der Reihenfolge getauscht und entsprechen so dem behördlichen Ablauf. In dem neuen Satz 4 wird die Dokumentation des Verzichts einer Gebrauchsabnahme zusätzlich aufgenommen.

Zu Nummer 20 (§§ 85 a und 85 b):

Zu § 85 a:

Mit dem vorliegenden Gesetz soll der Umbau im Bestand erleichtert werden, damit die vorhandene Bausubstanz möglichst lange sinnvoll genutzt werden kann und Gebäudeabrisse möglichst vermieden werden. Das für Bauen zuständige Ministerium hat deshalb unter Beteiligung verschiedener Akteure aus der Praxis mehrere Workshops durchgeführt, um Hemmnisse aufzuzeigen, die den Umbau im Bestand erschweren. Es wurde dabei deutlich, dass insbesondere bei Änderungen wie z. B. Aufstockungen und dem Einziehen von neuen Wänden, an Schnittstellen zwischen alter Bausubstanz und neu hinzukommenden Bauteilen Schwierigkeiten bezüglich der jeweils geltenden Anforderungen bestehen. Diese Schwierigkeiten resultieren insbesondere aus dem technischen Regelwerk, das sich im Laufe der Jahrzehnte verändert hat. Mehrere Bausteine des vorliegenden Gesetzentwurfs tragen dazu bei, den Umbau und die Nutzungsänderungen zu erleichtern. Ergebnis ist eine gut ausbalancierte „Umbauordnung“, die in die Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung integriert wird.

Der neue § 85 a stellt das zentrale Regelungselement für Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen dar. In dieser Regelung werden Standards deutlich abgesenkt, um den Umbau zu vereinfachen und Kosten zu senken.

Absatz 1 basiert auf dem Leitgedanken, dass ein Gebäude nach dem Umbau nicht mehr können muss als vorher, mit Ausnahme der CO₂-Reduzierung. Im Fall einer baulichen Änderung oder Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes werden an die vorhandenen und neuen Bauteile, insbesondere Wände, Stützen, Decken, Böden, Dächer und Treppen, keine höheren Anforderungen gestellt, als sie im Bestand vorhanden sind.

Dies bedeutet, dass künftig der vorhandene („alte“) Teil des Gebäudes beim Umbau nicht mehr zwingend ertüchtigt zu werden braucht und auch die neuen Teile des Gebäudes nicht zwingend den neuen Standards zu entsprechen brauchen. Absatz 1 ermöglicht, für bestimmte neue Bauteile ein geringeres Niveau hinsichtlich der Anforderungen einzuhalten, als nach heutigem Anforderungsstandard erforderlich wäre. Der Genehmigung von Abweichungen nach § 66 bedarf es daher nicht. Sie sind demnach bereits von Gesetzes wegen erlaubt.

Als einzige Grundregel gilt, dass die vorhandenen und neuen tragenden Bauteile geeignet sind, zusätzlich entstehende Lasten aufzunehmen, und der Brandschutz gewährleistet ist. Dabei müssen aber nicht die zur Konkretisierung der §§ 12 und 14 ergangenen Vorschriften im Einzelnen für die Bauteile erfüllt sein. Es folgt demnach in der Spezialregelung des § 85 a bewusst eine Abkopplung von der Verpflichtung, bestimmtes neues Regelwerk einzuhalten. Diese gesetzliche Abkopplung ist neu und löst sich von den bisherigen Strukturen gesetzlicher und untergesetzlicher Vorgaben bis hin zu technischen Baubestimmungen. Diese Neuausrichtung basiert auf dem Grundgedanken, dass die Vielzahl staatlicher Vorgaben inzwischen als so hemmend angesehen wird, dass in vielen Bereichen Umbauten gar nicht erst begonnen werden.

Diese Neuausrichtung folgt auch dem Gedanken, dass Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser im Zusammenwirken mit Fachkundigen im Bereich der Tragwerksplanung und des Brandschutzes verantwortungsvoll planen und bauen. Es soll mit dem in § 85 a verfolgten Konzept daher bewusst der Verantwortungsbereich der Bauherrinnen und Bauherren sowie der Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern gestärkt werden.

Dieses ist aus Sicht der Landesregierung auch deshalb verantwortbar, weil die Bauherrinnen und Bauherren sowie die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser durch zivilrechtliche Verträge und versicherungsrechtliche Aspekte an vielen Stellen bereits Vorgaben zu erfüllen haben, die kein Handeln in einem luftleeren Raum zur Folge haben. Zudem existieren im zivilrechtlichen Bereich eine Vielzahl von Normen, die für Planung und Bau herangezogen werden können. Im Kern führt der Regelungsvorschlag dazu, dass der Staat seine eigenen Vorgaben und Kontrollen zurückführt.

In Absatz 2 werden Ausnahmen vom Anwendungsbereich des Absatzes 1 festgelegt.

Absatz 3 legt für die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser eine Dokumentationspflicht fest. Es ist in den Bauvorlagen darzustellen, inwieweit die von der Baumaßnahme betroffenen und neuen Bauteile die Anforderungen der zur Konkretisierung der §§ 12 und 14 ergangenen Vorschriften im Einzelnen nicht erfüllen. Damit beschränkt sich die Dokumentationspflicht nur auf diese Kernbereiche, nicht auf sonstiges technisches Regelwerk, von dem abgewichen wird.

In Absatz 4 wird deutlich gemacht, dass Anforderungen an Gebäude und Bauteile zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung aufgrund anderer Rechtsvorschriften unangetastet bleiben.

In Absatz 5 werden weitere Maßgaben zur Anwendung getroffen. Es wird festgelegt, dass für Baumaßnahmen nach Absatz 1 ein Mitteilungsverfahren durchzuführen ist. Es gibt folglich keine Baugenehmigung für Baumaßnahmen mit diesen Erleichterungen. Damit tragen die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser für ihr Handeln die volle Verantwortung. Der Staat zieht sich auch hier zurück. Dieses wird als verantwortbar angesehen, weil - auf Vorschlag der Ingenieurkammer Niedersachsen - nur Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser nach § 53 Abs 3 Nrn. 1 bis 3 für diese Baumaßnahmen bauvorlageberechtigt sind. Nachweise für die Standsicherheit sind von Tragwerksplanerinnen und Tragwerksplanern nach § 65 Abs. 4 und Nachweise für den Brandschutz sind von Personen zu erstellen, die nach § 53 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 berechtigt sind.

Von der ursprünglich im Entwurf vorgesehenen Befugnis der Bauaufsichtsbehörden, bei erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit zusätzliche Anforderungen zu stellen, wurde vor dem Hintergrund der Kritik der kommunalen Spitzenverbände abgesehen; ein Einschreiten aufgrund des § 79 NBauO ist dennoch möglich. Die Landesregierung ist davon überzeugt, dass durch die Streichung dieses Vorschlages Umbaumaßnahmen in der Verantwortung der am Bau Beteiligten zügiger durchgeführt werden können.

Ergebnis der Verbandsbeteiligung:

Aus den Stellungnahmen nahezu aller Verbände ergibt sich eine grundsätzliche Zustimmung zu der vorgeschlagenen Regelung. Die Landesvertretung der Handwerkskammern Niedersachsen hebt hervor, dass durch die geplanten Änderungen das Bauen tatsächlich leichter, schneller und auch günstiger werden könne. Das gelte etwa für Bautätigkeiten an bestehenden Decken, Wänden oder Treppen. Hier galten nach Auffassung der Handwerkskammern bisher zum Teil schwergängige und komplizierte Regelungen, die oft zu extremen Verteuerungen und somit auch zum Fallenlassen ganzer Sanierungsmaßnahmen führten. Wenn alle Maßnahmen dem heutigen technischen Standard entsprechen müssten, sei dies oftmals kaum in einem wirtschaftlich vernünftigen Rahmen umsetzbar. Auch der Baugewerbeverband Niedersachsen begrüßt das zentrale Element der Änderungen vorbehaltlos. Die Anzahl der Aufstockungen und Dachgeschossausbauten werde sich insbesondere im innerstädtischen Bereich spürbar erhöhen. Auch aus Sicht der Landesvereinigung Bauwirtschaft könnten Probleme, die sich mit Blick auf den Brandschutz stellen, ohne Gefährdung für Leib und Leben der Bewohnerinnen und Bewohner gelöst werden. Die Landesvereinigung macht anhand von Beispielen deutlich, dass durch die Neuregelung nicht nachvollziehbare Bürokratie verhindert werde und Kosten gespart würden.

Die Architektenkammer Niedersachsen, der Bund Deutscher Architektinnen und Architekten und Architects for Future e. V. unterstützen die Regelung als zentrales Element zur Erleichterung des Bauens im Bestand. Sie kritisieren die - im ersten Entwurf enthaltene - Regelung des Absatzes 3 als nicht praxistauglich. Mit der vorgeschlagenen Regelung müsste die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser mit einem „Röntgenblick“ jedes bestehende Bauteil exakt hinsichtlich sämtlicher bauordnungsrechtlicher Qualitäten erfassen, prüfen und bewerten und die Abweichungen zu den aktuellen Anforderungen darstellen. Hierzu wären sehr umfangreiche, aufwändige und kostenintensive Bauteilerfassungen, -öffnungen und -untersuchungen erforderlich, die den Sinn der Vorschrift deutlich entwerten würden und teilweise technisch nicht leistbar sind (z. B. Ermittlung des Schallschutzstandards alter Treppen). Aufgrund der Stellungnahmen wurde die Dokumentationspflicht beschränkt auf die Themen Standsicherheit und Brandschutz.

Aus Sicht des Bundes Deutscher Architektinnen und Architekten ist das hohe Gut der Sicherheit in Absatz 1 Satz 2 ausreichend gewürdigt und zielführend und erlaubt die Weiterentwicklung des Bestands mit Augenmaß.

Die Ingenieurkammer Niedersachsen sieht in der Vereinfachung und Beschleunigung von Bauverfahren ein wichtiges Anliegen. Sie regt wegen der hohen Anforderungen, die an die planenden Personen gestellt werden, an, dass für Vorhaben nach § 85 a nur Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser nach § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 und 3 bauvorlageberechtigt sind. Dieser Vorschlag wird aufgegriffen.

Die Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung befürwortet die Erleichterungen grundsätzlich, sieht aber Gefahren dann, wenn der Baustandard des Bestandes auch für die Aufstockungs- und Umbaumaßnahmen gilt. Hier würde sich die Frage stellen, ob damit ein ausreichender Brand- und Schallschutz gesichert werden könne.

Die Vereinigung der Prüfengeure für Baustatik in Niedersachsen e. V. (VPI) begrüßt ausdrücklich die mit den Änderungen geplanten Erleichterungen für Umbauten und Aufstockungen, insbesondere im Wohnungsbau, soweit hierdurch nicht das Sicherheitsniveau über ein vertretbares Maß hinaus abgesenkt werde. VPI weist darauf hin, dass nach der geplanten Regelung auch neue Stahlbetonbauteile nur die zum Zeitpunkt der Errichtung des Bestands geforderten Betondeckungen über der Bewehrung aufweisen müssten, was nachweislich sowohl zur Einhaltung von Brandschutzanforderungen als auch zur Vermeidung von Korrosionsschäden am Stahl nicht ausreichend sei. Zudem sei ein Nachweis für Schneeaufhäufungen auf Nachbargebäuden explizit aufzuführen.

Der Verband der Wohnungswirtschaft (vdw) regt an, die Regelungen des § 85 a auch auf Hochhäuser auszuweiten. Diese Anregung wurde aus den oben genannten Gründen nicht aufgegriffen.

Nach Auffassung des Verbandes Wohneigentum Niedersachsen e. V. sollten Anbauten einbezogen werden, so z. B. der Anbau eines Raumes oder die Erweiterung einer Wohnung. Auch die Architektenkammer Niedersachsen empfiehlt, Anbauten bis zu 25 % der Grundfläche mit einzubeziehen. Der Bund Deutscher Architektinnen und Architekten lehnt den Vorschlag mit Blick auf die Auswirkungen ab und sieht eine Anpassungsnotwendigkeit nicht zwingend. Aktuelle Vorschriften seien bei Anbauten deutlich unproblematischer zu erfüllen als bei Aufstockungen.

Der Landesfeuerwehrverband Niedersachsen stimmt dem Herabsenken des bisherigen Sicherheitsniveaus für die Eigen- und Fremdrerettung von in Gebäuden im Brandfall betroffenen Personen sowie für die Arbeitsbedingungen der Feuerwehreinsetzkkräfte nicht zu. Die Beibehaltung der bestehenden Bauteilanforderungen in den Fällen des § 85 a des Gesetzentwurfs führe zu einer uneinheitlichen und im Einsatz für die Feuerwehr nicht mehr kalkulierbaren Beurteilung von Gebäuden. Den betreffenden Gebäuden könne äußerlich nicht mehr angesehen werden, wie lange sie der Brandausbreitung widerstehen und wann gegebenenfalls die Tragfähigkeit der Konstruktion gefährdet sei.

Die AGKSV begrüßt, dass für die Umbauordnung ein eigener Paragraph eingeführt wird, weist zugleich auf zahlreiche und schwerwiegende Bedenken aus der Praxis hin und stellt einen tauglichen Vollzug infrage. Sie vertritt die Auffassung, dass es häufig kompliziert und problembehaftet sein wird, den konkreten Bestand als Bezugspunkt zu nehmen. Sie bittet daher um Prüfung, ob Mindeststandards für die jeweilige Kategorie (Wohnen, Gewerbe, Industrie etc.) anhand eines konkreten Standards festgelegt werden könnten. Die AGKSV erklärt sich bereit, Standardabsenkungen beim Brandschutz mitzutragen. Mindeststandards seien aber notwendig klarzustellen.

Aus Sicht der AGKSV dürfe die Verantwortung nicht auf die Bauaufsichtsbehörden verschoben werden; die Verantwortung müsse voll und ganz bei den Bauherrinnen und Bauherren, Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern verbleiben. Sie hätten die Beweislast dafür, dass keine (erheblichen) Gefahren für Leben und Gesundheit bestehen. Dieser Auffassung schließt sich die Landesregierung an.

Der Niedersächsische Landkreistag plädiert dafür, den gesamten Umbau nach § 85 a genehmigungsfrei, besser noch verfahrensfrei zu stellen. Diese Anregung wird hinsichtlich der Genehmigungsfreiheit aufgegriffen.

Zu § 85 b:

Die Regelung des neuen „§ 85 b Ortsveränderliche Wohngebäude“ soll einen Bestandsschutz für rechtmäßig errichtete ortsveränderliche kleine Wohngebäude, wie „Mobile Tiny Houses“, schaffen, wenn diese später an einem anderen Ort aufgestellt werden sollen. Der Bestandsschutz soll sich auf die grundstücksunabhängigen, das Gebäude selbst betreffenden Regelungen beziehen, wie beispielsweise Regelungen zu Wänden, Fenstern, Aufenthaltsräumen. Ziel der Regelung ist, dass im Fall einer späteren Aufstellung des Wohngebäudes an einem anderen Ort in dem auch dann erforderlichen bauaufsichtlichen Verfahren keine zusätzlichen grundstücksunabhängigen Anforderungen gestellt werden. Die Bauaufsichtsbehörde kann allerdings nach § 85 Abs. 2 eine Anpassung verlangen, wenn dies aus Gründen der öffentlichen Sicherheit, insbesondere der Gefährdung von Leben und Gesundheit, erforderlich ist. Hinsichtlich der in Satz 1 Nr. 2 angegebenen Maximalmaße wird bezüglich des maximalen Brutto-Rauminhalts von 75 m³ an das vom Tiny-House-Verband in seiner Stellungnahme (Vorlage 2 zu Drucksache 19/1145) genannte Maß angeknüpft.

Satz 2 stellt klar, dass unabhängig von dieser Regelung ein bauaufsichtliches Verfahren nach § 62 oder § 63 am jeweiligen Aufstellungsort des Wohngebäudes durchzuführen ist, da die grundstücksabhängigen Vorschriften aus dem Bauplanungsrecht und der Niedersächsischen Bauordnung, beispielsweise zu Grenzabständen, an jedem Aufstellungsort zu beachten sind.

Bundesgesetzliche Vorschriften wie die des Gebäudeenergiegesetzes bleiben unberührt, weil Regelungen hierzu in der Niedersächsischen Bauordnung nicht getroffen werden können.

Ergebnis der Verbandsbeteiligung:

Der Baugewerbeverband Niedersachsen weist darauf hin, dass die Erleichterungen für Tiny Houses für Bauherren sicher eine Erleichterung seien, auch wenn sich dies wegen des geringen Marktanteils nicht spürbar auswirken werde.

Zu Nummer 21 (Anhang zu § 60 Abs. 1):

Buchstabe a

Die Übersicht ist aufgrund der geänderten Überschrift von Nummer 2 anzupassen.

Buchstabe b

Doppelbuchstabe aa

Aufgrund der neu angefügten Nummer 1.9 ist am Ende der Nummer 1.8 der Punkt durch ein Komma zu ersetzen.

Doppelbuchstabe bb

Sofern in der Nutzung der Wohnung einer Kindertagespflegeperson für die Betreuung von bis zu fünf Kindern im Rahmen der Kindertagespflege im konkreten Fall eine Nutzungsänderung zu sehen wäre, soll diese mit der neuen Nummer 1.9 verfahrensfrei möglich sein, da diese Form der Kinderbetreuung ebenso wie die private Betreuung fremder Kinder unter Freunden oder Nachbarn zum Inbegriff des Wohnens zählt und daher schon als Wohnnutzung allgemein zulässig ist.

Ergebnis der Verbandsbeteiligung:

Dieser Regelungsvorschlag wird vom Sozialverband Deutschland begrüßt, um die Verfügbarkeit von Kinderbetreuung zu verbessern und Hürden abzubauen.

Buchstabe c

Doppelbuchstabe aa

Aufgrund der Erweiterung des Katalogs der verfahrensfreien Baumaßnahmen mit den Nummern 2.6 bis 2.8 ist die Überschrift von Nummer 2 anzupassen.

Doppelbuchstabe bb

Aufgrund der neu angefügten Nummern 2.6 bis 2.8 ist am Ende der Nummer 2.5 der Punkt durch ein Komma zu ersetzen.

Doppelbuchstabe cc

Die für die Nutzung von Wasserstoff zur Erzeugung von Wärme und Strom erforderlichen Brennstoffzellen werden mit der neuen Nummer 2.6 verfahrensfrei gestellt.

Mit der neuen Nummer 2.7 werden Anlagen zur Erzeugung von Wasserstoff verfahrensfrei gestellt, in denen Wasserstoff zur Nutzung in den versorgten Gebäuden, einschließlich der Quartiersversorgung, erzeugt wird. Anlagen zur Erzeugung von Wasserstoff zum Zweck des Verkaufs oder der stofflichen Verwendung sind nicht umfasst. Die zur Speicherung des in Anlagen nach der neuen Nummer 2.7 erzeugten Wasserstoffs erforderlichen Behälter sind nach Nummer 5.4 bis zu einem Behältervolumen von nicht mehr als 6 m³ schon jetzt verfahrensfrei.

Mit der neuen Nummer 2.8 werden integrierte Wasserstoffanlagen, beispielsweise Solar-Wasserstoffanlagen oder Brennstoffzellen-Heizgeräte mit integriertem Reformer, einschließlich ihrer Speicher verfahrensfrei gestellt. Die Speichermenge von nicht mehr als 20 kg Wasserstoff entspricht dabei einem haushaltsüblichen Maßstab, der sich an einem Bündel aus 16 handelsüblichen 50-Liter-Druckgasflaschen orientiert (Speichermenge insgesamt 16 kg Wasserstoff bei einem Speicherdruck von 300 bar).

Buchstabe d

Doppelbuchstabe aa

In Nummer 4.6 werden für die verfahrensfrei gestellten Antennen die zwischen Bund und Ländern im „Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung“ am 6. November 2023 vereinbarten Höhen zur Förderung des Mobilfunkausbaus aufgenommen.

Ergebnis der Verbandsbeteiligung:

Die Verbände bitkom und VATM begrüßen die Ausweitung der Verfahrensfreiheit, weil dadurch Potenziale freigesetzt würden, die dem Mobilfunkausbau in Niedersachsen einen merklichen Geschwindigkeitsschub geben könnten. Zugleich regen sie an, die Anhebung der verfahrensfreien Höhen auf 20 m auch für Anlagen in Gewerbegebieten, Industriegebieten sowie Mischgebieten und Gebieten im unbepflanzten Innenbereich, die nach ihren tatsächlichen Merkmalen diesen Gebieten entsprechen, einzuführen. Zudem solle die Anhebung auf 15 m im gesamten Innenbereich erfolgen. Bereits jetzt und im Regelungsvorschlag wird die geringere Höhe von künftig 15 m auf Anlagen in reinen Wohngebieten beschränkt; in sonstigen Gebieten sind künftig 20 m verfahrensfrei zulässig.

Doppelbuchstabe bb

Das nachträgliche Anbringen von Windenergieanlagen an bestehenden Antennenmasten zur Erzeugung regenerativer Energie für den Betrieb der an dem Mast angebrachten Mobilfunktechnik kann dazu beitragen, im Fall von Störungen der externen Stromversorgung zumindest vorübergehend eine Aufrechterhaltung der Mobilfunkversorgung zu gewährleisten, und soll aus diesem Grund bis zu einer Größe des Rotordurchmessers der Windenergieanlage von maximal 3 m mit der neuen Nummer 4.9 verfahrensfrei möglich sein, wenn die Gesamthöhe des jeweiligen Antennenmastes nicht überschritten wird oder die Anlage auch danach noch verfahrens- oder genehmigungsfrei ist. Auf Anregung des Verbandes VATM wird diese Regelung ausgeweitet um die nachträgliche Anbringung einer Solarenergieanlage.

Als neue Nummer 4.10 wird auch die Nutzung von Windenergieanlagen als Antennenmasten aufgeführt; dieser Regelungsvorschlag entstammt dem „Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung“ zwischen Bund und Ländern.

Doppelbuchstabe cc

Durch das Einfügen der neuen Nummer 4.9 werden die bisherigen Nummern 4.9 und 4.10 die neuen Nummern 4.10 und 4.11.

Buchstabe e

Doppelbuchstabe aa

In Nummer 11.2 wird klarstellend geregelt, dass auch Schaugeschäfte von der Verfahrensfreistellung erfasst sind und eine Verkaufstätigkeit keine Bedingung darstellt. Belustigungsgeschäfte (beispielsweise Drehscheiben, Wackeltreppen, rollende Tonnen) werden aufgrund des erhöhten Gefährdungspotenzials für die Benutzerinnen und Benutzer hier nicht erfasst. Zudem enthält die Richtlinie über Bau und Betrieb fliegender Bauten besondere Vorschriften für Belustigungsgeschäfte. Die Einführung einer Höhenbegrenzung stellt die Verhältnismäßigkeit zur bisherigen Nummer 11.1 her. Verfahrensfreigestellte Verkaufs- und Schaugeschäfte, die von Besucherinnen und Besuchern betreten werden können, dürfen unter Aspekten der Verhältnismäßigkeit nicht höher sein als andere freigestellte fliegende Bauten nach Nummer 11.1, die nicht dazu bestimmt sind, von Besucherinnen und Besuchern betreten zu werden.

Doppelbuchstabe bb

Die neue Nummer 11.5 enthält einen neuen Freistellungstatbestand für Tribünen und Podien mit sehr geringer Bauhöhe. Hinsichtlich der Grundfläche orientiert sich der neue Freistellungstatbestand am kleinsten üblichen Grundmaß von 75 m² der bisherigen Freistellungstatbestände für fliegende Bauten. Überdachungen sind bewusst ausgenommen, weil aus ihnen ein erhöhtes Gefahrenpotenzial erwachsen kann. Durch den neuen Freistellungstatbestand werden nicht nur die für die Ausführungsgenehmigungen zuständigen Behörden oder Stellen entlastet, sondern auch die gebrauchsaufnehmenden Bauaufsichtsbehörden am Aufstellort im Vollzug.

Doppelbuchstabe cc

Aufgrund des Einfügens der neuen Nummer 11.5 sind die nachfolgenden Nummerierungen anzupassen.

Doppelbuchstabe dd

Entsprechend der Ausweitung auf den Personenkreis vorübergehender Schutzsuchender in § 61 Abs. 3 wird auch die Möglichkeit, Behelfsbauten in bestimmten Situationen vorübergehend verfahrensfrei aufstellen zu können, in der nun neuen Nummer 11.9 (bisher Nummer 11.8) erweitert.

Doppelbuchstabe ee

Auf Anregung der AGKSV sollen mit der neu eingefügten Nummer 11.10 Maßnahmen im Rahmen der Tierseuchenbekämpfung in den Katalog der verfahrensfreien Baumaßnahmen aufgenommen werden.

Maßnahmen der Tierseuchenbekämpfung, insbesondere im Wildtierbereich (z. B. nach Ausbruch der Afrikanischen Schweinepest), erfordern zum Teil die Errichtung, Änderung, Instandhaltung und Beseitigung von baulichen Anlagen. Von herausgehobener Bedeutung ist dabei insbesondere die Errichtung von Einfriedungen bei der Bekämpfung der Afrikanischen Schweinepest. Sowohl das europäische Recht [Artikel 60 ff. der Verordnung (EU) 2016/429 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. März 2016 zu Tierseuchen und zur Änderung und Aufhebung einiger Rechtsakte im Bereich der Tiergesundheit („Tiergesundheitsrecht“) mit den späteren Änderungen] als auch das nationale Recht (§§ 11 ff., § 14 d Abs. 2 b der Schweinepest-Verordnung) sehen im Seuchenfall die Einrichtung sogenannter Sperrzonen vor. Abgrenzbare Teile dieser Sperrzonen (Kerngebiete) können dabei von der zuständigen Behörde mit physischen Barrieren (Einzäunungen) versehen werden, um eine Verbreitung der Wildtiere und damit des Virus zu verhindern. Diese Bekämpfungsmethode hat sich EU-weit als zielführend erwiesen und wird in der Regel auch von der Generaldirektion Gesundheit und Lebensmittel der Europäischen Kommission erwartet. Zudem hat sich die Einrichtung sogenannter „weißer Zonen“ bei der Bekämpfung der Afrikanischen Schweinepest in der Europäischen Union durchgesetzt, das heißt eine doppelläufige Zauustrasse im Abstand von etwa 5 km, die weitere Ein- und Austräge von Wildschweinen verhindern soll. Diese weißen Zonen haben insbesondere in Brandenburg maßgeblich dazu beigetragen, den Wildtiereintrag aus Polen deutlich zu begrenzen bzw. zu verhindern. In den Kerngebieten werden des Weiteren mobile Koordinierungsstellen eingerichtet, um die monate- oder gar jahrelangen Seuchenbekämpfungsmaßnahmen vor Ort zu koordinieren. Die dargelegten staatlichen Bekämpfungsmaßnahmen wer-

den entweder von der zuständigen Behörde (Landkreis, Region Hannover, Zweckverband Jade-Weser, kreisfreie Stadt) selbst oder von von dieser beauftragten Dritten (z. B. Seuchenvorsorgegesellschaften, Dienstleistern etc.) durchgeführt. Somit besteht eine besondere Gewähr für die Einhaltung der baurechtlichen Anforderungen.

Ergebnis der Verbandsbeteiligung:

Dieser Vorschlag wird vom Landvolk Niedersachsen begrüßt.

Doppelbuchstabe ff

Aufgrund der neu eingefügten Nummern 11.5 und 11.10 werden die bisherigen Nummern 11.9 bis 11.16 die neuen Nummern 11.11 bis 11.18.

Buchstabe f

Die Änderung in Nummer 13.6 erweitert den Anwendungsbereich der Vorschrift von „Wohngebäuden“ auf alle Arten von „Gebäuden“.

Zu Artikel 2 (Weitere Änderung der Niedersächsischen Bauordnung):

Einige Regelungen, die mit Artikel 1 eingeführt werden, sollen nur für einen bestimmten Zeitraum gelten. Die ab einem bestimmten Datum neu geltenden Regelungen werden mit Artikel 2 geregelt und treten mit den Regelungen des Artikels 4 Sätze 2 und 3 gestaffelt in Kraft.

Zu Nummer 1 (§ 62):

Aufgrund des Artikels 3 in Verbindung mit Artikel 5 Satz 2 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Architektengesetzes und des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes vom 10. November 2021 treten am 1. Dezember 2024 Regelungen in Kraft, die die §§ 53, 62 und 65 NBauO zur Bauvorlageberechtigung und Erstellberechtigung ändern. Einige der davon betroffenen Regelungen werden mit Artikel 1 des vorliegenden Gesetzes geändert, gelten noch bis zum 30. November 2024 und müssen ab dem 1. Dezember 2024 an die dann geltenden Regelungen des Niedersächsischen Architektengesetzes angepasst werden. Mit Nummer 1 werden die Verweisungen zu § 53 für die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser in § 62 angepasst.

Zu Nummer 2 (§ 70 a):

Der neu aufgenommene § 70 a für die Genehmigungsfiktion soll aufgrund des „Paktes für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung“ vom 6. November 2023 nur für einen begrenzten Zeitraum gelten und wird gestrichen. Die Streichung tritt laut Artikel 4 Satz 3 am 1. Juli 2027 in Kraft.

Zu Nummer 3 (§ 85 a):

Mit Nummer 3 werden die Verweisungen auf § 53 in Absatz 5 Satz 2 für die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser sowie in Absatz 5 Satz 4 für die Erstellberechtigungen von Nachweisen für den Brandschutz an die ab dem 1. Dezember 2024 geltenden Regelungen des Niedersächsischen Architektengesetzes in § 85 a angepasst.

Zu Artikel 3 (Änderung des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum):

Die Streichung des § 2 Abs. 3 und die damit in Zusammenhang stehenden Änderungen der Verweisung in Absatz 1 und dem neuen Absatz 3 sind Folgeänderungen zu Artikel 1 Nr. 1.

Zu Artikel 4 (Inkrafttreten):

Da die Regelungen zur Klarstellung und Aktualisierung sowie zur Beschleunigung der Verfahren beitragen, ist mit Satz 1 ein schnelles Inkrafttreten der Artikel 1 und 3 vorgesehen.

Nach Satz 2 Nr. 1 tritt Artikel 2 Nrn. 1 und 3 ab dem 1. Dezember 2024 in Kraft.

Die Streichung des § 70 a, die in Artikel 2 Nr. 3 geregelt ist, tritt gemäß Satz 2 Nr. 2 am 1. Juli 2027 in Kraft.