



**Haus & Grund Niedersachsen e. V.**  
Landesverband Niedersächsischer  
Haus-, Wohnungs- und  
Grundeigentümer-Vereine e.V.  
Schützenstraße 24  
30853 Langenhagen

Der Verbandsvorsitzende

Ansprechpartner Dr. Hans Reinold Horst  
Durchwahl 0511 / 97 32 97 - 31  
E-Mail horst@haus-und-grund-nds.de

Datum 02. September 2021  
Dr. Ho-i

**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Nds. Bauordnung und des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes - Das. 18/9393 vom 1.6.2021**  
**Änderungsvorschlag der Fraktion der SPD und der Fraktion der CDU vom 17.8.2021**  
Ihre E-Mails vom 5.7.2021 und vom 20.8.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Angelegenheit dankt Haus & Grund Niedersachsen e.V. für Ihre o. g. Schreiben und ebenso für die damit eröffnete Gelegenheit zur Stellungnahme zu den im Betreff genannten Entwürfen zur Änderung der Nds. Bauordnung sowie des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Dazu ist aus hiesiger Sicht wie folgt auszuführen:

**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Nds. Bauordnung (Drs. 19/9393 vom 1.6.2021)**

Der Entwurf verfolgt folgende Ziele:

- Konkretisierende Regelungen zur elektronischen Kommunikation und zur Übersendung von Schriftstücken für die bauordnungsrechtlichen Verfahren
- Erleichterung für die Errichtung von Windenergieanlagen
- Statische Vorrüstung von Neubauten (gewerblich genutzte, gemischt genutzte und zum Wohnen genutzte Gebäude) für die Realisierung von Fotovoltaikanlagen auf dem Dach
- Einführung einer Pflicht zur Realisierung von Fotovoltaikanlagen für überwiegend gewerblich genutzte Gebäude
- Weitere Annäherung an die Musterbauordnung im Hinblick auf bauliche Anlagen und Sonderbauten, sowie

- Änderungen, die zu einer Verbesserung in praktischen Anwendungen (Sonderbauten, Grenzabstände, Schilder, Paketstationen) führen.

Dazu im Einzelnen:

- Konkretisierende Regelungen zur elektronischen Kommunikation und zur Übersendung von Schriftstücken für die bauordnungsrechtlichen Verfahren - §§ 3a, 70 ff, 86 Abs. 7 und 8 BauO-E

Die geplanten neuen Regelungen zur Konkretisierung elektronischer Kommunikation und auch zur grundsätzlichen Pflicht, mit der Bauaufsichtsbehörde elektronisch zu kommunizieren, werden begrüßt (vgl. auch die Ausführungen unseres Hauses in Drs. 18/9393, Seite 20, 1. Absatz). Dabei legen wir besonderen Fokus auf das Wort „... grundsätzlich ...“. Denn Ausnahmen eines schriftlichen Vorgehens müssen im Interesse eines möglichst reibungslos und zügig ablaufenden Baugenehmigungs-, Bauausführungs- und Bauabnahmeverfahrens möglich bleiben. Zu bedenken ist, dass noch nicht alle an der Wertschöpfungskette bei der Bauerrichtung Beteiligten „Profis“ in Fragen der Digitalisierung und der Anwendung moderner Kommunikationsmittel sind und auch nicht sein können. Dies betrifft vor allem die Bereiche elektronischer Verschlüsselungen durch digitale Signaturen etc. Wenn wir es mit dem Allgemeinwohlziel einer dringend anzukurbelnden Bautätigkeit, auch verstanden als politische Zielvorgabe, ernst meinen, dann müssen wir alles tun und nichts unterlassen, um die beschriebenen Prozesse zu beschleunigen. Digitalisierung ist sicherlich erstrebenswert, die daran beteiligten ausführenden Personen müssen aber „mitgenommen“ werden. Deshalb ist eine Übergangszeit mit parallelem Vorgehen von großer Bedeutung.

- Erleichterung für die Errichtung von Windenergieanlagen - § 5 Abs. 2 Satz 4 BauO-E, Anhang zu § 60 Abs. 1 Nr. 2.5

Belange des Naturschutzes einerseits auch unter besonderer Einbindung des Raumordnungsprogrammes, sowie ein andererseits zwingend notwendiger Mindestabstand zu Wohnbebauungen und auch zu gewerblichen Standorten aus Gründen des Gesundheitsschutzes sowie zur Reduktion von Beeinträchtigungen durch drehende Schlagschatten und Infraschall müssen dringend beachtet werden. Waldnahe Standorte oder Standorte in Waldgebieten sind deshalb kompromisslos abzulehnen. In gleicher Weise muss dies für Landschaftsschutzgebiete gelten. Immer bedarf es einer Abwägung zwischen den Belangen des Klimaschutzes und der Realisierung von Windparks einerseits und eines aufrecht zu erhaltenden Landschaftsbildes einschließlich des Tierwohls andererseits.

- Statische Vorrüstung von Neubauten (gewerblich genutzte, gemischt genutzte und zum Wohnen genutzte Gebäude) für die Realisierung von Fotovoltaikanlagen auf dem Dach
- Einführung einer Pflicht zur Realisierung von Fotovoltaikanlagen für überwiegend gewerblich genutzte Gebäude - § 32a BauO-E

Beide Ziele werden als unmittelbar miteinander verbunden gemeinsam behandelt. Die statische Vorrüstung von Neubauten verteuert die Baukosten nicht nur im Bereich der Dachstatik, sondern auch im Bereich des Brandschutzes. Es zeigt sich also gleich ein doppelter Teuerungseffekt.

Zunächst bildet sich dies in zusätzlich notwendigen Aufwendungen im Bereich der Statik des Mauerwerks, und des Dachstuhls, aber auch in der Bedachung selbst ab.

Die geplanten Fotovoltaikanlagen machen Des weiteren besondere Brandschutzanforderungen notwendig, auch wenn dies in der Kommentierung unserer vorab gegebenen Stellungnahme in Abrede gestellt wird (vgl. Drs. 19/9393, Seite 26 2. - 4. Abs.). Entsprechende Diskussionen mit dem Feuerwehrverband und auch Erfahrungen mit den beteiligten Feuerwehren in der Definition des Brandschutzes vor Ort belegen dies eindringlich.

Die Einschränkung einer Pflicht zur Realisierung von Fotovoltaik auf (überwiegend) gewerblich genutzte Neubauten kann nur vorläufig und als 1. Schritt verstanden werden. Im Zuge des Klimaschutzes und der Energiewende liegt der künftige Einbezug aller Gebäudeformen auf der Hand. Zusätzlich belegt wird das durch das umfangliche Gebot einer statischen Vorrüstung aller Gebäudeformen, also auch von Wohngebäuden, zum Zweck der Errichtung von Fotovoltaik. Andernfalls bliebe dieses Gebot sinnlos.

Dem Gesetzeswortlaut folgend sollen jetzt bereits auch Mischnutzungen erfasst sein („... überwiegend“ gewerblich genutzte ...).

Auszugehen ist deshalb in jedem Fall von einer insgesamt geplanten Pflicht zur Ausstattung mit Fotovoltaikanlagen im Neubaubereich. Dies widerstreitet vor allem den politischen Zielen einer vermehrten Schaffung bezahlbaren Wohnraums, für deren Umsetzung das in Niedersachsen geschaffene „Bündnis für Wohnen“ auch unter Beteiligung des Unterzeichners seit Jahren arbeitet.

Neben der Verteuerung des Bauens wird dies auch zu zivilrechtlichen Auseinandersetzungen mit Nachbarn führen, die sich durch die Fotovoltaikanlagen gestört / geblendet fühlen. Die Rechtsprechung dazu zum Nachbarrecht ist vielfältig und kann als Beleg gelten.

- Weitere Annäherung an die Musterbauordnung im Hinblick auf bauliche Anlagen und Sonderbauten, sowie
- Änderungen, die zu einer Verbesserung in praktischen Anwendungen (Sonderbauten, Grenzabstände, Schilder, Paketstationen) führen.

Eine länderübergreifende Rechtsvereinheitlichung unter den Vorgaben der Musterbauordnung wird begrüßt. Sie wirkt landesrechtlichen Spezifika, die im Falle von länderübergreifenden Beteiligungen bei der Realisierung von Bauvorhaben hinderlich sein könnten, entgegen.

### **Änderungsentwurf zum Nds. Denkmalschutzgesetz**

Art. 3 des Gesetzesentwurfs setzt in einem neugefassten § 24 Abs. 1 Nds. DSchutzG die Konkretisierung auch elektronischer Arbeitsweisen für diesen Bereich um, soweit Baugenehmigungen oder sonstige behördliche Entscheidungen für denkmalgeschützte Gebäude zu treffen sind. Dies ist konsequent und zu begrüßen. Vor allem zeigt der Gesetzeswortlaut, dass ein paralleles Arbeiten analog und digital - wie für den originären Bereich der NBauO erforderlich - eröffnet wird.

### **Änderungsvorschlag zur BauO der Fraktionen von SPD und CDU vom 17.8.2021**

§ 69 Abs. 2 in der Fassung des Vorschlags führt zu einer Straffung und Beschleunigung bauaufsichtsbehördliches Verfahren. Dies ist im Allgemeinen zu begrüßen. Kritikwürdig ist allerdings die in § 69 Abs. 2 c) geplante Regelung, dass ein Bauantrag 3 Wochen nach Ablauf der dort gesetzten Frist als zurückgenommen gilt. Bauvorhaben ziehen bedeutende rechtliche und wirtschaftliche Konsequenzen nach sich. Deswegen sollte größtmögliche Rechtssicherheit ge-

währleistet bleiben. Die Notwendigkeit einer ablehnenden Entscheidung des Bauantrags als Verwaltungsakt sollte deshalb nicht entfallen.

Rechtlich bedenklich ist ebenfalls die beabsichtigte Präklusionsvorschrift zum Nachteil benachteiligter Nachbarn, deren Rechte durch eine erteilte Baugenehmigung betroffen werden (§ 70 Abs. 5 Satz 4). Effektiver Rechtsschutz im öffentlichen Recht ist ein grundlegendes rechtsstaatliches Prinzip und sollte auch im Interesse einer zügigeren Umsetzung geplanter Bauvorhaben nicht aufgeweicht werden.

Bezüglich des Anhangs zu § 60 Abs. 1 Nr. 2.5 (Realisierung von Windenergieanlagen in Gewerbe- und Industriegebieten gelten die obigen Ausführungen entsprechend.

Die weiteren Vorschläge bieten aus hiesigem Blickwinkel keinen Anlass zu Bedenken.

Wir bitten abschließend um Unterrichtung über den Fortgang des Verordnungsgebungsverfahrens und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

*Dr. Hans Reinold Horst*  
*Verbandsvorsitzender*