

Gesetzentwurf

Hannover, den 19.03.2025

Fraktion der SPD
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Der Landtag wolle das folgende Gesetz beschließen:

**Gesetz
zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und
zur Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes**

Artikel 1

Änderung der Niedersächsischen Bauordnung

Die Niedersächsische Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. Nr. 51), wird wie folgt geändert:

1. § 1 Abs. 2 wird wie folgt geändert:
 - a) Am Ende der Nummer 3 wird das Wort „sowie“ gestrichen.
 - b) Am Ende der Nummer 4 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt.
 - c) Es werden die folgenden Nummern 5 und 6 angefügt:
 - „5. Schiffe, die als solche zugelassen sind und ortsfest benutzt werden, sowie
 6. Regale und Regalanlagen in Gebäuden, soweit sie nicht Teil der Gebäudekonstruktion sind oder keine Erschließungsfunktion haben.“
2. § 2 wird wie folgt geändert:
 - a) Dem Absatz 7 werden die folgenden Sätze 5 und 6 angefügt:

„⁵Wird ein oberstes Geschoss, das ein Dachgeschoss ist, zu Aufenthaltsräumen umgenutzt, auch wenn damit die Errichtung von Dachgauben verbunden ist, ändert dies die Geschossigkeit des Gebäudes nicht. ⁶Die Sätze 1 bis 5 gelten nur, soweit § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist.“
 - b) In Absatz 10 Satz 1 werden nach dem Wort „Gebäudeteile“ ein Komma und die Worte „einschließlich überdachter Stellplätze,“ sowie nach dem Wort „Fahrzeugen“ ein Komma und die Worte „wie Fahrräder“ eingefügt.
3. § 47 Abs. 1 Satz 3 erhält folgende Fassung:

„³Werden durch die Errichtung, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage zusätzliche Wohnungen geschaffen und der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 für diese Baumaßnahme nach dem 30. Juni 2024 übermittelt oder wird eine verfahrensfreie Nutzungsänderung gemäß § 60 Abs. 2 nach dem 30. Juni 2024 vorgenommen, so gelten die Sätze 1 und 2 nicht für den durch die zusätzlich geschaffenen Wohnungen verursachten Bedarf oder Mehrbedarf.“
4. § 48 Abs. 1 wird wie folgt geändert:
 - a) Es wird der folgende neue Satz 2 eingefügt:

„²Für Gebäude, die nach dem 1. Mai 2026 errichtet oder einer größeren Renovierung im Sinne des Artikels 2 Nr. 22 Buchst. a der Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen

Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (ABl. L, 2024/1275, 8.5.2024) unterzogen werden, müssen bei

1. Wohngebäuden mit mehr als drei Einstellplätzen oder Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten je Wohneinheit mindestens zwei Fahrradabstellplätze und
2. Gebäuden mit mehr als fünf Einstellplätzen für Nutzungseinheiten, die nicht dem Wohnen dienen, für mindestens 10 Prozent der ständigen Benutzerinnen und Benutzer und Besucherinnen und Besucher Fahrradabstellplätze

zur Verfügung stehen.“

- b) Die bisherigen Sätze 2 und 3 werden Sätze 3 und 4.
 - c) In dem neuen Satz 3 wird die Angabe „Satz 1“ durch die Angabe „den Sätzen 1 und 2“ ersetzt.
 - d) Es wird der folgende Satz 5 angefügt:
„⁵Der nach § 44 Abs. 4 Nr. 1 für die ständigen Benutzerinnen und Benutzer zur Verfügung gestellte Abstellraum für Fahrräder ist für den Bedarf nach Satz 1 und 2 anzurechnen.“
5. § 62 wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 1 Nr. 1 wird die Angabe „der Baunutzungsverordnung“ durch die Angabe „BauNVO“ ersetzt.
 - b) In Absatz 10 wird die Angabe „oder Absatz 1 a“ gestrichen.
6. Dem § 67 wird der folgende Absatz 4 angefügt:

„(4) ¹Betrifft die Baumaßnahme den Bau, das Repowering und den Betrieb von Anlagen zur Produktion von Energie aus erneuerbaren Quellen im Sinne des Artikels 16 Abs. 1 Satz 1 der Richtlinie (EU) 2023/2413 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Oktober 2023 zur Änderung der Richtlinie (EU) 2018/2001, der Verordnung (EU) 2018/1999 und der Richtlinie 98/70/EG im Hinblick auf die Förderung von Energie aus erneuerbaren Quellen und zur Aufhebung der Richtlinie (EU) 2015/652 des Rates (ABl. L, 2023/2413, 31.10.2023), so wird auf Antrag der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers das Baugenehmigungsverfahren über die für das Baugenehmigungsverfahren zuständigen Bauaufsichtsbehörde als Anlaufstelle im Sinne des Artikels 16 Abs. 3 der Richtlinie (EU) 2023/2413 entsprechend den Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes über einheitliche Stellen abgewickelt. ²Die Anlaufstelle berät und unterstützt die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser auf ihr oder sein Ersuchen während des gesamten Baugenehmigungsverfahrens. ³Die Anlaufstelle führt die Entwurfsverfasserin und den Entwurfsverfasser in transparenter Weise durch das Baugenehmigungsverfahren, bis die Bauaufsichtsbehörde sowie die von ihr zu beteiligenden Behörden und Stellen am Ende des Baugenehmigungsverfahrens ihre Entscheidungen treffen, und stellt der Entwurfsverfasserin und dem Entwurfsverfasser alle erforderlichen Informationen zur Verfügung.“

7. § 69 wird wie folgt geändert:

- a) Nach Absatz 2 werden die folgenden Absätze 2 a und 2 b eingefügt:

„(2 a) ¹Die Bauaufsichtsbehörde bestätigt in den Fällen des Satzes 2 die Vollständigkeit des Bauantrags mit den beizufügenden Unterlagen und das Nichtvorliegen von erheblichen Mängeln

1. innerhalb von vier Wochen nach Eingang des Bauantrags, wenn bei der Vorprüfung nach Absatz 2 Satz 1 festgestellt wird, dass der Bauantrag und die Bauunterlagen vollständig sind und keine sonstigen erhebliche Mängel aufweisen, oder
2. sobald die nach Absatz 2 Satz 2 festgestellten erheblichen Mängel beseitigt worden oder die nachgeforderten Unterlagen vorgelegt wurden.

²Mit dem Datum der Bestätigung der Vollständigkeit des Antrags durch die Bauaufsichtsbehörde beginnt die Frist

1. zur Entscheidung über den Bauantrag bei Baumaßnahmen, die den Bau, das Repowering oder den Betrieb von Anlagen zur Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen im Sinne des Artikels 16 Abs. 1 Satz 1 der Richtlinie (EU) 2023/2413 betreffen, oder
2. für die Genehmigungsfiktion in den Fällen des § 70 a Abs. 1 Satz 1.

³Die Fristen beginnen neu, wenn die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser während des Baugenehmigungsverfahrens geänderte Bauvorlagen an die Bauaufsichtsbehörde übermittelt oder wenn die nach Absatz 2 Satz 4 nachgeforderten Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen sind.

(2 b) ¹Im Fall des § 67 Abs. 4 stellt die Bauaufsichtsbehörde als Anlaufstelle nach Feststellung des Eingangs der vollständigen Antragsunterlagen der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser innerhalb von einem Monat eine Übersicht darüber, welche sonstigen Genehmigungs- oder Zulassungserfordernisse für die Baumaßnahme bestehen, und einen Zeitplan für die mit der Baumaßnahme verbundenen Verfahren (Verfahrenshandbuch) elektronisch zur Verfügung. ²Die Anlaufstelle stellt sicher, dass die in Absatz 6 festgelegten Fristen für das Baugenehmigungsverfahren und der darin eingeschlossenen Genehmigungen und Zulassungen eingehalten werden.“

b) Absatz 6 erhält folgende Fassung:

„(6) ¹Das Baugenehmigungsverfahren für eine Baumaßnahme nach Absatz 2 a Satz 2 Nr. 1 darf mit Fristbeginn nach Absatz 2 a Satz 2

1. in ausgewiesenen Beschleunigungsgebieten für erneuerbare Energie im Sinne des Artikels 2 Abs. 2 Nr. 9 a der Richtlinie (EU) 2023/2413
 - a) für das Repowering von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie und für die Errichtung von Anlagen mit einer Nennleistung von weniger als 150 kW sowie für die Energiespeicher am selben Standort nicht länger als sechs Monate, im Offshore-Bereich nicht länger als ein Jahr, und
 - b) für Baumaßnahmen, die nicht unter Buchstabe a fallen, nicht länger als ein Jahr, im Offshore-Bereich nicht länger als zwei Jahre,
2. außerhalb von ausgewiesenen Beschleunigungsgebieten für erneuerbare Energie im Sinne des Artikels 2 Abs. 2 Nr. 9 a der Richtlinie (EU) 2023/2413
 - a) für das Repowering von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie und für die Errichtung von Anlagen mit einer Nennleistung von weniger als 150 kW sowie für die Energiespeicher am selben Standort nicht länger als ein Jahr, im Offshore-Bereich nicht länger als zwei Jahre, und
 - b) für Baumaßnahmen, die nicht unter Buchstabe a fallen, nicht länger als zwei Jahre, im Offshore-Bereich nicht länger als drei Jahre,
3. für die Errichtung von Solarenergieanlagen und Energiespeichern am selben Standort
 - a) mit einer Nennleistung von bis zu 100 kWp nicht länger als einen Monat und
 - b) mit einer Nennleistung von mehr als 100 kWp nicht länger als drei Monate

dauern. ²Die Fristen nach Satz 1 können in durch außergewöhnliche Umstände hinreichend begründeten Fällen in den Fällen des Satzes 1 Nrn. 1 und 2 um bis zu sechs Monate, für Anlagen mit einer Nennleistung von weniger als 150 kW, ausgenommen in ausgewiesenen Beschleunigungsgebieten im Offshore-Bereich, jedoch nur um bis zu drei Monate, verlängert werden. ³Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser ist über die Schwierigkeit des Einzelfalls zu informieren. ⁴Weitere Fristverlängerungen auf-

grund von gerichtlichen Verfahren und anderen Rechtsbehelfsverfahren bleiben hiervon unberührt und können die Dauer des Verfahrens verlängern.“

8. In § 83 Abs. 5 Satz 2 werden die Worte „Teile C und D der“ gestrichen.
9. In § 85 a Abs. 2 Nr. 4 wird die Angabe „nach § 62 Abs. 10“ gestrichen
10. Dem § 86 wird der folgende Absatz 9 angefügt:

„(9) ¹Notwendige Einstellplätze, die bis zum 30. Juni 2024 nach § 47 Abs. 1 Sätze 1 und 2 zur Verfügung stehen mussten und gestanden haben, aber am **[einsetzen: Tag vor Inkrafttreten dieses Gesetzes]** nicht mehr zur Verfügung standen, müssen ab dem **[einsetzen: Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes]** wieder zur Verfügung stehen, wenn sie nach dem **[einsetzen: Tag vor der Einbringung des Gesetzentwurfes in den Landtag]** beseitigt oder einer anderen Nutzungseinheit zugeordnet wurden. ²Dies gilt entsprechend für die dazugehörigen Baulasten.“

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

- a) Nach der Übersicht werden vor Nummer 1 die folgenden Anmerkungen eingefügt:

„Anmerkungen:

Die nachfolgend genannten baulichen Anlagen und Teile baulicher Anlagen sind verfahrensfrei und dürfen in dem dort festgelegten Umfang ohne Baugenehmigung errichtet, in bauliche Anlagen eingefügt und geändert werden. Verfahrensfreie Baumaßnahmen müssen die Anforderungen des öffentlichen Baurechts ebenso wie genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen erfüllen. Zulassungsentscheidungen, die nach diesem Gesetz oder nach anderen Vorschriften des öffentlichen Baurechts erforderlich sind, wie insbesondere Genehmigungen, Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen, sind einzuholen. Eingriffsbefugnisse der Bauaufsichtsbehörden bleiben bei Verstößen gegen diese Vorschriften unberührt.“

- b) Nummer 1 wird wie folgt geändert:

- aa) In Nummer 1.1 werden die Angabe „40 m³“ durch die Angabe „75 m³“ und die Angabe „20 m³“ durch die Angabe „40 m³“ ersetzt.

- bb) In Nummer 1.2 werden im einleitenden Satzteil vor dem Wort „Garagen“ die Worte „bis zu zwei“ gestrichen und die Worte „mit jeweils nicht mehr als 30 m² Grundfläche auf einem Baugrundstück“ durch die Worte „mit insgesamt nicht mehr als 60 m² Grundfläche je Baugrundstück und mit einer Höhe bis zu 3 m über der Geländeoberfläche“ ersetzt.

- cc) In Nummer 1.6 werden die Worte „mit nicht mehr als 20 m² Grundfläche,“ gestrichen.

- dd) Nummer 1.8 erhält folgende Fassung:

„1.8 Terrassenüberdachungen mit nicht mehr als 40 m² Grundfläche und Wintergärten mit nicht mehr als 30 m² Brutto-Grundfläche und 5 m Höhe, wenn sie jeweils einen Abstand von mindestens 3 m zur Grenze des Nachbargrundstücks einhalten, sowie Balkonverglasungen und Balkonüberdachungen mit nicht mehr als 30 m² Grundfläche,“.

- c) Nummer 2 wird wie folgt geändert:

- aa) Nach Nummer 2.3 wird die folgende Nummer 2.4 eingefügt:

„2.4 Solarenergieanlagen im Geltungsbereich einer städtebaulichen Satzung, wenn die Satzung Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe dieser baulichen Anlagen enthält,“.

- bb) Die bisherigen Nummern 2.4 bis 2.8 werden Nummern 2.5 bis 2.9.

- cc) Die neue Nummer 2.6 erhält folgende Fassung:
- „2.6 Windenergieanlagen
- a) auf baulichen Anlagen bis 3 m Gesamthöhe der Windenergieanlage gemessen ab dem Schnittpunkt der Windenergieanlage mit der Außenfläche der baulichen Anlage und
- b) freistehend
- aa) in Gewerbe- und Industriegebieten, wenn die Baugebiete durch Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB festgesetzt sind, und im Außenbereich bis zu 15 m Gesamthöhe der Windenergieanlage gemessen ab der Geländeoberfläche sowie
- bb) im Übrigen bis zu 10 m Gesamthöhe und nicht mehr als 3 m Rotordurchmesser der Windenergieanlage gemessen ab der Geländeoberfläche
- außer in reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie an oder in der Nähe von Kultur- und Naturdenkmälern.“
- d) In Nummer 9.3 werden die Worte „Schaukeln und Klettergerüste, ausgenommen Gebäude, Tribünen, Flutlichtanlagen und Ballfangzäune“ durch die Worte „Schaukeln, Klettergerüste, Flutlichtanlagen mit nicht mehr als 10 m Höhe und Ballfangzäune, ausgenommen Gebäude und Tribünen“ ersetzt.
- e) Nummer 13 wird wie folgt geändert:
- aa) Nummer 13.5 erhält folgende Fassung:
- „13.5 Dacheindeckungen ohne Änderungen der bisherigen äußeren Abmessungen.“
- bb) In Nummer 13.6 werden nach dem Wort „Energieeinsparung“ die Worte „sowie der Energieerzeugung in oder auf Dächern“ eingefügt und am Ende der Punkt durch ein Komma ersetzt.
- cc) Es werden die folgenden Nummern 13.7 und 13.8 angefügt:
- „13.7 Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten,
13.8 Dacheinschnitte.“
- f) Nummer 14 wird wie folgt geändert:
- aa) Die Nummern 14.2 und 14.3 erhalten folgende Fassung:
- „14.2 Zapfsäulen sowie Tankautomaten genehmigter Tankstellen und Erdgasbetankungsgeräte,
14.3 Ladestationen, Ladesäulen und Ladegräte für Elektrofahrzeuge einschließlich der technischen Nebenanlagen und die damit verbundene Änderung der Nutzung.“
- bb) Am Ende der Nummer 14.13 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt.
- cc) Es wird die folgende Nummer 14.14 angefügt:
- „14.14 nicht betretbare Verkaufsstände zur Selbstbedienung, wenn der Brutto-Rauminhalt nicht mehr als 10 m³ beträgt.“

Artikel 2

Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes

In § 48 Abs. 3 des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 322), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 52), wird die Angabe „§ 19 Abs. 1 Sätze 2 bis 4“ durch die Angabe „§ 19 Abs. 3“ ersetzt.

Artikel 3

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Anlass, Ziele und Schwerpunkte des Gesetzes

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf sollen weitere Vereinfachungen in der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vorgenommen und Regelungen des europäischen Rechts umgesetzt werden. Die Vereinfachungen erfassen im Wesentlichen eine Ausweitung von verfahrensfreien Baumaßnahmen.

Die Umsetzung europäischen Rechts betrifft zwei Richtlinien: Die Richtlinie (EU) 2023/2413 des europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Oktober 2023 zur Änderung der Richtlinie (EU) 2018/2001, der Verordnung (EU) 2018/1999 und der Richtlinie 98/70/EG im Hinblick auf die Förderung von Energie aus erneuerbaren Quellen und zur Aufhebung der Richtlinie (EU) 2015/652 des Rates (Abl. L, 2023/2413, 31.10.2023) - im Folgenden „EU-Richtlinie-RED III“ genannt (Abkürzung für Renewable Energy Directive), die in den für das Bauordnungsrecht maßgeblichen Artikeln 16 bis 16 e in Bezug auf Verfahrensvorschriften für das Baugenehmigungsverfahren bis zum 21. Mai 2025 umzusetzen ist. Zudem soll die Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Abl. L, 2024/1275, 8.5.2024) - im Folgenden „EU-Gebäudeenergieeffizienz-Richtlinie - EPBD“ genannt (Abkürzung für Energy Performance of Buildings Directive) - umgesetzt werden, die in Artikel 14 der Richtlinie Regelungen über die Bereitstellung von Fahrradstellplätzen in Bezug auf Gebäude im Rahmen der Infrastruktur für nachhaltige Mobilität vorsieht und diesbezüglich bis zum 29. Mai 2026 umzusetzen ist.

Bei der letzten Änderung der Niedersächsischen Bauordnung wurde der gesetzgeberische Wille zur Schaffung neuer Wohnungen und des dafür beabsichtigten Wegfalls der Einstellplatzpflicht beim Wortlaut nicht ausreichend berücksichtigt. Deshalb soll mit dem vorliegenden Gesetzentwurf dieser Wille stärker herausgearbeitet werden und der Wegfall der Einstellplatzpflicht nur dann gelten, wenn neue Wohnungen geschaffen werden.

Des Weiteren soll eine bei der letzten Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes übersehene Verweisung redaktionell korrigiert werden.

II. Wesentliches Ergebnis der Gesetzesfolgenabschätzung

Die Regelungen des Gesetzentwurfes dienen insbesondere der Umsetzung der unter Abschnitt I genannten EU-Richtlinien, weiterer Verfahrenserleichterungen sowie der Nachjustierung bei dem Wegfall der Einstellplatzpflicht.

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 mit der Umsetzung der EU-Richtlinie-RED III insbesondere verfahrenserleichternde Regelungen, die sich positiv auf die Umwelt auswirken sollen. Auswirkungen auf den ländlichen Raum und die Landesentwicklung sind durch den Gesetzentwurf nicht zu erwarten. Die Umsetzung von Artikel 14 der EU-Gebäudeenergieeffizienz-Richtlinie-EPBD dient der Verbesserung der Infrastruktur für nachhaltige Mobilität und hat damit positive Auswirkungen auf die Umwelt.

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

Durch die Regelungen des Gesetzentwurfes sind keine Auswirkungen auf Menschen mit Behinderungen, Familien sowie die Verwirklichung der Gleichstellung von Frauen und Männern zu erwarten.

V. Auswirkungen auf den Mittelstand

Der Gesetzentwurf sieht überwiegend Verfahrenserleichterungen 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 keine Auswirkungen auf die Digitalisierung. Mit dem Gesetz zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 732) 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 haushaltsmäßige 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 weitere Verfahrenserleichterungen sowie um die Umsetzung von EU-Richtlinien.

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.

In diesem Zusammenhang ist aber darauf hinzuweisen, dass für die Überprüfung der Rechtmäßigkeit von verfahrensfrei errichteten Baumaßnahmen nur dann Kosten geltend gemacht werden können, wenn die Rechtswidrigkeit festgestellt und Maßnahmen zur Wiederherstellung der Rechtmäßigkeit eingeleitet werden.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung der Niedersächsischen Bauordnung):

Zu Nummer 1 (§ 1):

Buchstaben a, b und c:

Mit der neuen Nummer 5 in § 1 Abs. 2 sollen Schiffe, die als solche zugelassen sind, vom Geltungsbereich der Niedersächsischen Bauordnung ausgenommen werden. Da gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 13 NBauO Anlagen, die vorwiegend ortsfest benutzt werden, bauliche Anlagen sind, wird dieser Zusatz auch hier aufgegriffen.

Mit der neuen Nummer 6 sollen Regale und Regalanlagen, die als Einrichtungsgegenstände in Gebäuden errichtet werden, vom Geltungsbereich der Niedersächsischen Bauordnung ausgenommen werden soweit die Regale weder Teil der Gebäudekonstruktion sind noch eine Erschließungsfunktion erfüllen. Da insbesondere für die Hochregale, die ein höheres Gefährdungspotenzial aufweisen, auch ohne die bauordnungsrechtliche Kontrolle ein ausreichendes Regelwerk aus Haftungsvorschriften und Produktreglementierungen zur Verfügung steht, kann hier im Sinne der Entbürokratisierung eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden, ohne Abstriche im Bereich der Sicherheit in Kauf zu nehmen. Regale sind Teil der Gebäudekonstruktion, wenn die Regalständer gleichzeitig tragende Teile des Gebäudes sind; in diesem Fall ist nicht die Regal-, sondern die Gebäudefunktion maßgeblich. Eine Erschließungsfunktion ist immer dann anzunehmen, wenn die Regalanlage als Zugang zu einem anderen Gebäudeteil oder als Rettungsweg dient. Regale und Regalanlagen in Gebäuden einschließlich des Lagergutes sind dennoch, insbesondere bei den Lastannahmen für das Gebäude, bei dem Nachweis der Standsicherheit sowie bei der Beurteilung des Brandschutzes hinsichtlich der Brandlasten, der Löschmöglichkeiten und der Rettungswege zu berücksichtigen. Die anderen Regale, insbesondere die, die im Freien errichtet werden, sind gemäß Nummer 14.4 des Anhangs (zu § 60 Abs. 1) mit einer zulässigen Höhe der Oberkante des Lagergutes von nicht mehr als 7,50 m verkehrsfrei und im Übrigen Sonderbauten.

Aufgrund der angefügten neuen Nummern 5 und 6 sind Anpassungen am Ende der Nummern 3 und 4 vorzunehmen.

Zu Nummer 2 (§ 2):

Buchstabe a:

Die bisher in § 2 Abs. 7 enthaltene Definition des Begriffs „Vollgeschoss“ ist bislang in der Niedersächsischen Bauordnung enthalten, weil die bundesrechtliche Baunutzungsverordnung (BauNVO) selbst keine Definition enthält und es in § 20 Abs. 1 BauNVO heißt: „Als Vollgeschoss gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet sind.“ Der Bund beabsichtigt mit dem Gesetzentwurf in der Bundestagsdrucksache 20/13091 nun in der Baunutzungsverordnung in § 20 Abs. 1 selbst eine Definition vorzunehmen und nicht mehr zur Definition an die Länder zu verweisen. Der Gesetzentwurf des Bundes sieht folgende Regelung vor: „Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,3 m haben. Die Gemeinde kann im Bebauungsplan festsetzen, dass ein gegenüber mindestens einer Außenwand zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) oder das oberste Geschoss im Dachraum nur dann Vollgeschosse sind, wenn sie eine lichte Höhe von mindestens 2,3 m über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses haben. Die Gemeinde kann im Bebauungsplan festsetzen, dass Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung dienen, keine Vollgeschosse sind.“ Angesichts der politischen Situation auf der Bundesebene ist unklar, ob der Bund das Gesetz noch in dieser Legislaturperiode beschließen wird. Dennoch erscheint eine vorsorgliche Regelung geboten, die sich mit dem neuen Satz 6 an die bereits in anderen Ländern, wie Bayern, Brandenburg, Sachsen und Thüringen, geltenden Regelungen anlehnt. Die neue Definition in der Baunutzungsverordnung würde nach hiesiger Auffassung nur für neue Bebauungspläne gelten, die auf die neue Baunutzungsverordnung Bezug nehmen. Soweit ältere Bebauungspläne auf eine ältere Baunutzungsverordnung Bezug nehmen und diese auf das Landesrecht verweisen, bedarf es weiterhin für diese Bebauungspläne einer landesrechtlichen Regelung. Eine Änderung des § 2 Abs. 7 wird deshalb für erforderlich erachtet.

Zudem sollen mit dem neuen Satz 5 insbesondere für die Umnutzung von Dachgeschossen zu neuen Aufenthaltsräumen Erleichterungen vorgesehen werden, indem eine Nutzungsänderung, auch wenn damit die Errichtung von Dachgauben verbunden ist, nicht die Geschossigkeit des Ge-

bäudes ändert. Eine geringfügige Änderung der äußeren Abmessungen wird dabei in Kauf genommen. In Kommentierungen zur Baunutzungsverordnung gibt es unterschiedliche Auffassungen, ob es sich bei der Definition des Vollgeschosses in der Niedersächsischen Bauordnung, die sich über die Jahre auch geändert hat, im Zusammenhang mit dem jeweils in Kraft getretenen Bebauungsplan um eine dynamische oder statische Verweisung handelt. Eine Rechtsprechung niedersächsischer Gerichte gibt es hierzu nicht. Bislang ist man in Niedersachsen von einer dynamischen Regelung der landesrechtlichen Regelung ausgegangen. Änderungen des Vollgeschossbegriffes in der Niedersächsischen Bauordnung haben somit Auswirkungen auf die bisherigen Bebauungspläne der Gemeinden, die Festsetzungen zur Geschossigkeit getroffen haben.

Buchstabe b:

Die Änderungen in Absatz 10 Satz 1 dienen der Klarstellung, dass überdachte Stellplätze, wie Carports, als Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 NBauO auch Garagen sind und dass Fahrräder unter den Oberbegriff der anderen Fahrzeuge fallen, wie es sich bereits aus der Landtagsdrucksache 18/1093 auf Seite 2 ergibt.

Zu Nummer 3 (§ 47):

Mit der Änderung und dem Bezug auf das Datum in § 47 Abs. 1 Satz 3 wird klargestellt, dass die Ausnahme von der Einstellplatzpflicht für Wohnungen, die mit Artikel 1, Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) mit Wirkung zum 1. Juli 2024 eingeführt wurde, für die Zukunft gelten und die Schaffung von neuen Wohnungen erleichtern soll. Ohne zeitliche Eingrenzung wäre auch ein Rückbau des Bestandes zulässig, was nicht beabsichtigt war. Für die Regelung des Übergangszeitraums zwischen dem 1. Juli 2024 und dem Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes wird auf die Ausführungen zu Änderungsnummer 10 dieses Gesetzentwurfes verwiesen.

Zu Nummer 4 (§ 48):

Zur Umsetzung von Artikel 14 der EU-Gebäudeenergieeffizienz-Richtlinie-EPBD sind ergänzende Regelungen für Fahrradabstellplätze in § 48 vorzunehmen.

Buchstabe a:

In Absatz 1 wird ein neuer Satz 2 eingefügt, der für Gebäude, die nach dem 1. Mai 2026 errichtet oder einer größeren Renovierung im Sinne des Artikels 2 Nr. 22 Buchst. a der EU-Gebäudeenergieeffizienz-Richtlinie-EPBD unterzogen werden, bestimmte Quoten an Fahrradabstellplätzen fordert. Eine „größere Renovierung“ im Sinne der EU-Gebäudeenergieeffizienz-Richtlinie-EPBD bedeutet nach Artikel 2 Nr. 22 Buchst. a, dass die Gesamtkosten der Renovierung 25 % des Gebäudewertes übersteigen, und nach Buchstabe b, dass mehr als 25 % der Oberfläche der Gebäudehülle einer Renovierung unterzogen werden; die Mitgliedstaaten dürfen selbst entscheiden, ob sie Buchstabe a oder Buchstabe b anwenden. Für Niedersachsen wird vorgeschlagen, hierfür Buchstabe a zu wählen, damit nicht beispielsweise das Streichen eines Gebäudes die Pflicht für die Bereitstellung von Fahrradabstellanlagen auslöst. So müssen gemäß Artikel 14 Abs. 4 der EU-Gebäudeenergieeffizienz-Richtlinie-EPBD bei Wohngebäuden mit mehr als drei Einstellplätzen je Wohneinheit mindestens zwei Fahrradabstellplätze zur Verfügung stehen, was in der neuen Nummer 1 in der ersten Alternative geregelt wird. Zudem sollen künftig durch Nummer 1 zweite Alternative größere Gebäude - auch im Bereich der Mischnutzung - mit mehr als drei Wohneinheiten grundsätzlich je Wohneinheit zwei Fahrradabstellplätze vorhalten. Diese Regelung ist notwendig, da der Begriff „Wohngebäude“ gemäß § 2 Abs. 4 NBauO im landeseigenen Recht lediglich reine Wohngebäude umfasst, während die Definition der Richtlinie in Artikel 2 Nr. 18 darüber hinaus auch Wohnungen in mischgenutzten Gebäuden erfasst. Mit der zweiten Alternative sollen sowohl reine Wohngebäude als auch mischgenutzte Gebäude umfasst werden. Dabei ist die Anzahl der zur Verfügung zu stellenden Fahrradabstellanlagen - anders als in der ersten Alternative - von der Anzahl der bestehenden oder geplanten Einstellplätze entkoppelt, was im Sinne der umzusetzenden Richtlinie gewünscht ist. Dies folgt dem Erwägungsgrund Nummer 53 zur EU-Gebäudeenergieeffizienz-Richtlinie-EPBD.

In Nummer 2 wird im Sinne des Artikels 14 Abs. 4 der EU-Gebäudeenergieeffizienz-Richtlinie-EPBD festgelegt, dass Gebäude mit mehr als fünf Einstellplätzen für Nutzungseinheiten, die nicht dem Wohnen dienen, für mindestens 10 % der ständigen Benutzerinnen und Benutzer und Besucherinnen und Besucher Fahrradabstellplätze bereitgestellt werden müssen.

Buchstabe b:

Hierbei handelt es sich um eine Folgeänderung. Durch den eingeschobenen neuen Satz 2 werden die bisherigen Sätze 2 und 3 die neuen Sätze 3 und 4.

Buchstabe c:

Hierbei handelt es sich um eine Folgeänderung. Aufgrund der weiteren Anforderungen in dem neu eingefügten Satz 2 ist in dem neuen Satz 3 die Angabe „Satz 1“ durch die Angabe „Satz 1 und 2“ zu ersetzen.

Buchstabe d:

Zur Klarstellung wird in dem neuen Satz 5 das Ineinandergreifen der Regelungen des § 44 Abs. 4 Nr. 1 und des § 48 für den Bedarf des Abstellraums für Fahrräder für die ständigen Benutzerinnen und Benutzer aufgenommen.

Zu Nummer 5 (§ 62):

Buchstabe a:

Hierbei handelt es sich um eine redaktionelle Anpassung aufgrund der Änderung in Nummer 2 Buchst. a.

Buchstabe b:

Bei dem Gesetz zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum vom 18. Juni 2024 hat sich in § 62 Abs. 10 ein Verweisungsfehler eingeschlichen, der hierdurch korrigiert wird.

Zu Nummer 6 (§ 67):

Die Regelungen zu dem Bauantrag werden für die Antragstellung von Baumaßnahmen, die den Bau, das Repowering und den Betrieb von Anlagen zur Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen im Sinne des Artikels 16 Abs. 1 Satz 1 nach der EU-Richtlinie-RED III betreffen und die über eine Anlaufstelle abgewickelt werden sollen, in einem neuen Absatz 4 ergänzt. Diese sind derzeit teilweise in § 69 Abs. 6 bereits enthalten, sie werden aber insbesondere aufgrund des weiteren Ergänzungsbedarfs durch die EU-Richtlinie-RED III hier als thematisch passender angesehen. Die Aufgabe der Anlaufstelle, die nun eindeutig von der unteren Bauaufsichtsbehörde als „Herrin des Baugenehmigungsverfahrens“ wahrgenommen wird, wird genauer beschrieben. Von einer Bezugnahme auf das Verwaltungsverfahrensgesetz und auf das Niedersächsische Gesetz über den einheitlichen Ansprechpartner kann aufgrund der neuen Formulierungen abgesehen werden.

Zu Nummer 7 (§ 69):

Aufgrund der umzusetzenden EU-Richtlinie-RED III sind weitere Regelungen zur Behandlung des Bauantrags aufzunehmen. Mit dem neuen Absatz 2 a Satz 1 wird die Bestätigung der Vollständigkeit der Bauantragsunterlagen eingeführt, die sowohl für die Baumaßnahmen, die den Bau, das Repowering und den Betrieb von Anlagen zur Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen im Sinne des Artikels 16 Abs. 1 Satz 1 nach der EU-Richtlinie-RED III betreffen, gelten soll als auch für die Fälle mit Genehmigungsfiktion nach § 70 a Abs. 1 Satz 1 NBauO. Eine entsprechende Angleichung an die bestehende Vorprüfungsfrist erscheint angemessen. Die EU-Richtlinie-RED III verlangt gemäß Artikel 16 Abs. 2 Satz 1, dass eine Bestätigung über die Vollständigkeit des Antrages in Beschleunigungsgebieten innerhalb von 30 Tagen und außerhalb von diesen Gebieten innerhalb von 45 Tagen zu erfolgen hat. Da § 69 Abs. 2 Satz 1 NBauO bereits eine Vorprüfung innerhalb von drei Wochen vorsieht, erscheint es im Sinne der Beschleunigung der Verfahren angemessen, den Zeitraum für die anschließende Ausstellung der Bestätigung auf eine Woche zu begrenzen und nicht den vollen Zeitrahmen der EU-Richtlinie-RED III um weitere zwei beziehungs-

weise 17 Tage auszuschöpfen. Satz 2 erklärt, dass mit der bestätigten Vollständigkeit die Fristen beginnen. Satz 3 stellt klar, dass die Fristen neu beginnen, wenn die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser während des Baugenehmigungsverfahrens geänderte Bauvorlagen an die Bauaufsichtsbehörde übermittelt oder wenn die nachgeforderten Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen sind.

Im neuen Absatz 2 b werden die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde als Anlaufstelle im Sinne des Artikels 16 Abs. 3 der EU-Richtlinie-RED III aufgenommen. Dies ist derzeit in Absatz 6 teilweise geregelt und soll zukünftig zu Beginn der Behandlung des Bauantrags aufgenommen werden. Satz 2 stellt klar, dass die Anlaufstelle dafür zu sorgen hat, dass die in Absatz 6 genannten Fristen für die Bearbeitungszeit eingehalten werden.

Aufgrund der in Artikel 16 a der EU-Richtlinie-RED III in Abhängigkeit von den unterschiedlichen Baumaßnahmen in unterschiedlichen Gebieten detailliert aufgeführten Fristen erscheint ein hierfür gesonderter, neu formulierter Absatz 6 angebracht, der die unterschiedlichen Fallkonstellationen abbildet. Die neuen „Beschleunigungsgebiete für erneuerbare Energie“ finden ihre Berücksichtigung. Mögliche Fristverlängerungen und die Information hierüber an die Entwurfsverfasserinnen oder Entwurfsverfasser sind in den Sätzen 2 bis 4 enthalten.

Zu Nummer 8 (§ 83):

Die Technischen Baubestimmungen werden vom Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) erarbeitet und nach Anhörung der beteiligten Kreise im Einvernehmen mit den obersten Bauaufsichtsbehörden der Länder veröffentlicht. Nach derzeitiger Rechtslage werden diese hinsichtlich der Teile A und B durch die oberste Bauaufsicht bekannt gemacht, und hinsichtlich der Teile C und D wird auf die „Muster-Verwaltungsvorschriften Technische Baubestimmungen“ des DIBt verwiesen. Nach dem Gesetzesvorschlag soll mit der Änderung in § 83 Abs. 2 Satz 5 die Möglichkeit eröffnet werden, nicht nur auf die Teile C und D, sondern auf den vollständigen Text der „Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen“ zu verweisen. Diese Option würde das Verwaltungsverfahren innerhalb der obersten Bauaufsichtsbehörde vereinfachen.

Zu Nummer 9 (§ 85 a):

Hierbei handelt es sich um eine Folgeänderung, die mit der Streichung in § 62 Abs. 10 einhergeht.

Zu Nummer 10 (§ 86):

Durch die Klarstellung in § 47 Abs. 1 Satz 3 (siehe Änderungsnummer 3) ist die Lockerung der Einstellplatzbereitstellungspflicht aus den Sätzen 1 und 2 nur für die im Zusammenhang mit der Schaffung von neuen, also künftigen Wohnungen vorgesehen. Dieser Zusatz fehlt derzeit in der seit dem 1. Juli 2024 geltenden Fassung der Niedersächsischen Bauordnung. Bislang wäre damit ein Rückbau des Einstellplatzbestandes zulässig gewesen. Die Übergangsvorschrift in § 86 regelt mit dem neuen Absatz 9, dass bereits ab der Einbringung dieses Gesetzentwurfes in den Landtag eine gegebenenfalls erforderliche Wiederherstellungspflicht für die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes als notwendig anzusehenden Einstellplätze besteht, soweit diese beseitigt oder einer anderen Nutzung zugeordnet wurden. Umfasst sind neben der tatsächlichen Beseitigung von Einstellplätzen auch die womöglich aufgegebenen Baulasten, die dem Zwecke der Absicherung des notwendigen Einstellplatzes dienen.

Durch den neuen § 86 Abs. 9 wird ermöglicht, dass bestehende notwendige Einstellplätze für bestehende Wohnungen bereits während dieses Gesetzgebungsverfahrens erhalten bleiben und dadurch die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht zusätzlich belastet wird. Im Zeitraum zwischen der Einbringung des Gesetzentwurfes in den Landtag und dem Inkrafttreten dieses Gesetzes kann somit eine Rückwirkung zulasten einer Eigentümerin oder eines Eigentümers von bestehenden Wohnungen eintreten. Hierbei handelt es sich jedoch um einen Fall der zulässigen unechten Rückwirkung, da § 86 Abs. 9 auf gegenwärtige, noch nicht abgeschlossene Sachverhalte für die Zukunft einwirkt.

Die rechtlichen Grenzen der unechten Rückwirkung sind nicht überschritten, da die Rückwirkung zur Erreichung des Gesetzeszwecks geeignet und erforderlich ist und da die Bestandsinteressen der Betroffenen die Veränderungsgründe des Gesetzgebers nicht überwiegen. Die geplante Einschränkung des § 47 Abs. 1 Satz 3 dient dem Erhalt bestehender Einstellplätze und damit der Si-

cherheit und der Leichtigkeit des öffentlichen Straßenverkehrs. § 86 Abs. 9 fördert diesen Zweck, da die Regelungswirkung nicht erst ab dem Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes, sondern bereits mit der Einbringung dieses Entwurfes in den Landtag eintritt und die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Straßenverkehrs damit zu einem früheren Zeitpunkt geschützt wird. Der Vertrauensschutz einer Eigentümerin oder eines Eigentümers von bestehenden Wohnungen tritt hierbei zurück. Zum einen ist davon auszugehen, dass mit Einbringung dieses Entwurfes in den Landtag die Öffentlichkeit Kenntnis vom Regelungsinhalt erhält, wodurch ein Vertrauen in die Rechtmäßigkeit der Beseitigung von notwendigen Einstellplätzen erschüttert wird. Zum anderen dient § 47 Abs. 1 Satz 3 in seiner derzeit geltenden Fassung ausweislich der Gesetzesbegründung nicht dem Zweck, in den Status Quo einzugreifen und bestehende Einstellplätze zu beseitigen, sondern dient als Instrument der Baukostensenkung von neuem Wohnraum. Eine Eigentümerin oder ein Eigentümer von bestehenden Wohnungen verliert durch § 86 Abs. 9 lediglich das Recht, den Status Quo zu ihren beziehungsweise seinen vermögensrechtlichen Interessen abzuändern, indem sie oder er die vor dem 1. Juli 2024 und mit Inkrafttreten dieses Gesetzes als notwendig anzusehenden Einstellplätze beseitigt und den dadurch entstandenen Platz anderweitig nutzt. Jenes Recht hat vor dem 1. Juli 2024 nicht bestanden und wird auch mit Inkrafttreten dieses Gesetzes nicht mehr bestehen, wodurch es in der Gesamtabwägung deutlich hinter das Interesse der Allgemeinheit an abseits der öffentlichen Straßen abgestellten Kraftfahrzeugen zur Entlastung des öffentlichen Straßenverkehrs zurücktritt.

Im Zeitraum zwischen dem 1. Juli 2024 und der Einbringung dieses Gesetzesentwurfes in den Landtag wird der Vertrauensschutz in die gegenwärtige Rechtslage gewahrt und auf eine entsprechende Wiederherstellungspflicht beseitigter Einstellplätze zur Erhaltung des Rechtsfriedens verzichtet.

Zu Nummer 11 (Anhang [zu § 60 Abs. 1]):

Mit dem Gesetzentwurf werden die verfahrensfreien Baumaßnahmen erweitert. Damit sollen Verfahrenserleichterungen für die Bauherinnen und Bauherren erreicht werden.

Buchstabe a

Aus benutzerfreundlichen Gründen sollen vor dem Katalog der verfahrensfreien Baumaßnahmen einige Anmerkungen aufgenommen werden. Damit werden wichtige Regelungen, die sich bereits an entsprechenden anderen Stellen in der Niedersächsischen Bauordnung finden, an dieser Stelle gebündelt abgebildet.

Buchstabe b:

Doppelbuchstabe aa:

Mit der Änderung in Nummer 1.1 sollen künftig Gebäude und Vorbauten ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten verfahrensfrei errichtet werden können, wenn die Gebäude und Vorbauten nicht mehr als 75 m³ - im Außenbereich nicht mehr als 40 m³ - Brutto-Rauminhalt haben und weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken noch dem Abstellen von Kraftfahrzeugen dienen. Damit wird die verfahrensfreie Größe von bisher 40 m³ und im Außenbereich von 20 m³ aus Gründen der Verfahrenserleichterung angehoben.

Es bleibt jedoch dabei, dass verfahrensfreie Baumaßnahmen nach § 59 Abs. 3 NBauO die Anforderungen des öffentlichen Baurechts ebenso wie genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen erfüllen müssen. Die Verantwortung für die Einhaltung liegt demnach bei den Bauherinnen und Bauherren. Bei Verstößen gegen das öffentliche Baurecht kann die untere Bauaufsichtsbehörde nach § 79 NBauO Maßnahmen zur Herstellung oder Sicherung rechtmäßiger Zustände ergreifen, die auch einen etwaigen Rückbau beinhalten.

Doppelbuchstabe bb:

Mit der Änderung der Nummer 1.2 soll die Regelung zu den Garagen flexibler gestaltet werden, indem Garagen mit bis zu 60 m² Grundfläche insgesamt je Baugrundstück verfahrensfrei errichtet werden können. Mit der neuen Regelung kommt es nun nicht mehr auf die Anzahl der Garagen an; bisher konnten nur zwei Garagen mit höchstens 30 m² je Baugrundstück verfahrensfrei errichtet werden. Die Regelung lehnt sich damit an die verfahrensfreien Regelungen in elf anderen Ländern

sowie der Musterbauordnung an; vier Länder erlauben lediglich 30 m² bzw. 36 m² Grundfläche je Baugrundstück.

Doppelbuchstabe cc:

Mit der beabsichtigten Streichung in Nummer 1.6 wird die Flächenbegrenzung der verfahrensfreien Fahrgastunterstände aufgehoben. Die beabsichtigte Streichung folgt damit den Bauordnungen anderer Bundesländer.

Doppelbuchstabe dd:

Mit der Änderung in Nummer 1.8 sollen auch Wintergärten mit nicht mehr als 30 m² Brutto-Grundfläche und 5 m Höhe, wenn sie jeweils einen Abstand von mindestens 3 m zur Grenze des Nachbargrundstücks einhalten, sowie Balkonverglasungen und Balkonüberdachungen mit nicht mehr als 30 m² Grundfläche zur Erleichterung für kleinere Baumaßnahmen verfahrensfrei gestellt werden.

Buchstabe c:

Doppelbuchstaben aa und bb:

Die neue Nummer 2.4 enthält Festlegungen für die verfahrensfreie Errichtung von Solarenergieanlagen im Geltungsbereich einer städtebaulichen Satzung. Durch den Einschub sind die bisherigen Nummern in der Folge anzupassen.

Doppelbuchstabe cc:

Mit der Änderung in Nummer 2.6 ist beabsichtigt, Windenergieanlagen in noch größerem Umfang verfahrensfrei zu stellen. Zum einen werden die Gebiete, die bisher auf den Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch und Gewerbe- und Industrie beschränkt waren, für Windenergieanlagen bis zu einer Gesamthöhe von 10 m auf grundsätzlich alle Gebiete mit Ausnahme von reinen und allgemeinen Wohngebieten ausgedehnt. Und zum anderen wird der Schwellwert für das Höhenmaß auf baulichen Anlagen von 2 m auf 3 m erweitert.

Buchstabe d:

Mit der beabsichtigten Streichung in Nummer 9.3 werden auch Ballfangzäune und Flutlichtanlagen mit nicht mehr als 10 m Höhe in den Regelungsbereich der verfahrensfreien Baumaßnahmen einbezogen.

Buchstabe e:

Doppelbuchstabe aa:

Mit der bisherigen Formulierung in Nummer 13.5 gab es in der Praxis zum Austausch von Dacheindeckungen gewisse Auslegungsprobleme. Mit der neuen Formulierung soll klargestellt werden, dass Dacheindeckungen verfahrensfrei ausgetauscht werden dürfen, soweit damit keine Änderungen der bisherigen äußeren Abmessungen verbunden sind. Dies beinhaltet z. B. Materialwechsel, Änderung der Dachziegelform oder neue Dachsteine mit integrierter Solarzelle.

Doppelbuchstabe bb:

Mit der Änderung in Nummer 13.6 soll die Möglichkeit zur verfahrensfreien Anhebung des Daches wegen der Energieerzeugung in oder auf Dächern geschaffen werden. Dies könnte insbesondere zur Verstärkung der Dachkonstruktion auch nach außen genutzt werden, damit die Dachkonstruktion die zusätzlichen Lasten von Solarenergieanlagen oder Windenergieanlagen auf Dächern aufnehmen kann. Wegen der Aufnahme der neuen Nummer 13.7 ist als Folgeänderung am Ende der Nummer 13.6 der Punkt durch ein Komma zu ersetzen.

Doppelbuchstabe cc:

Durch die neue Nummer 13.7 sollen Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten verfahrensfrei gestellt werden, wenn es eine städtebauliche Satzung oder eine örtliche Bauvorschrift gibt, die die Maße und die Zulässigkeit solcher Anlagen regelt, und die Gebäudeteile den Festsetzungen dieser

Satzung entsprechen. Dies erfolgt in Anlehnung an die Regelung in Artikel 57 Abs. 2 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung, die dort in dieser Form seit dem Jahr 1998 gilt.

Nachträgliche Dacheinschnitte sollen zur Erleichterung für Umbaumaßnahmen mit der neuen Nummer 13.8 auch verfahrensfrei gestellt werden.

Buchstabe f:

Doppelbuchstabe aa:

In die Nummer 14.2 werden aus redaktionellen Gründen die „Erdgasbetankungsgeräte“ aus der Nummer 14.3 übernommen.

In der Nummer 14.3 soll zur Umsetzung des Beschlusses der Bauministerkonferenz zur Änderung der Musterbauordnung vom 26./27. September 2024 und des Masterplans Ladeinfrastruktur des Bundes musterkonform und klarstellend die Verfahrensfreiheit auf die technischen Nebenanlagen der Ladestationen zu einem vereinfachten Ausbau der Ladeinfrastruktur ausgeweitet werden. Technische Nebenanlagen sind Nebenanlagen, die in einem technisch-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb der Ladestation stehen. Hierunter fallen insbesondere Transformatoren.

Doppelbuchstaben bb und cc:

In der neuen Nummer 14.14 werden Verkaufsstände zur Selbstbedienung verfahrensfrei gestellt, wenn der Brutto-Rauminhalt nicht mehr als 10 m³ beträgt. Eine Begrenzung auf 10 m³ ist sinnvoll, da bei größeren Verkaufsständen eine komplexere und schwerere Bauweise der Stände notwendig wird und diese weiterhin einer Genehmigungspflicht unterliegen sollten. Darüber hinaus stellen größere Verkaufsstände eine potenzielle Gefährdung der städtebaulichen Ziele dar, wie beispielsweise das des einheitlichen Straßenbilds. Nummer 14.13 ist aufgrund des Anfügens der neuen Nummer 14.14 redaktionell anzupassen.

Zu Artikel 2 (Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes):

Hierbei handelt es sich um eine redaktionelle Anpassung. § 48 Abs. 3 des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes verweist aktuell auf § 19 Abs. 1 Sätze 2 bis 4 des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes. Durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Architektengesetzes und des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 52) wurde § 19 des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes (Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser) umfassend geändert. Die Regelungen des bisherigen Absatzes 1 Sätze 2 bis 4 wurden in einen neuen Absatz 3 verschoben, ohne gleichzeitig auch § 48 Abs. 3 des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes anzupassen. Mit der vorgeschlagenen Änderung des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes soll die notwendige Folgeänderung in der Übergangsvorschrift des § 48 Abs. 3 nachgeholt und die Verweisung an die aktuelle Fassung des § 19 des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes angepasst werden.

Zu Artikel 3 (Inkrafttreten):

Dieser Artikel regelt das Inkrafttreten. Ein möglichst zügiges Inkrafttreten wird angestrebt.

Für die Fraktion der SPD

Grant Hendrik Tonne
Fraktionsvorsitzender

Für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Volker Bajus
Parlamentarischer Geschäftsführer