



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
**RHEINLANDWESTFALEN**

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN, Aachener Str. 172, 40223 Düsseldorf

An den  
Präsidenten des Landtages Nordrhein-Westfalen  
Landtag NRW  
Platz des Landtags 1  
40221 Düsseldorf

Per E-Mail: [anhoerung@landtag.nrw.de](mailto:anhoerung@landtag.nrw.de)

**Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN**  
Landesverband Rheinisch-Westfälischer Haus-,  
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Durchwahl  
Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht vom  
Unsere Zeichen Am  
Ansprechpartner Ass. jur. Erik Uwe Amaya  
Datum 23. Juni 2021

### **Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018**

### **Gesetzentwurf der Landesregierung, Drucksache 17/12033**

**Änderungsanträge der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen, Drucksache 17/13430, der Fraktionen der CDU und der FDP, Drucksachen 17/14088 und 17/14289 und der Fraktion der AfD, Drucksache 17/14197**

**Weitere Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen am**

**25. Juni 2021**

Sehr geehrter Herr Präsident,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, eine Stellungnahme zu den oben näher bezeichneten Anträgen abgeben zu können. Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN, der Landesverband Rheinisch-Westfälischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V., vertritt über 108.000 Haus- und Wohnungseigentümer, Vermieter sowie Kauf- und Bauwillige in Nordrhein-Westfalen. Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN ist nach Haus & Grund Bayern der zweitgrößte Landesverband in der Haus & Grund-Organisation in Deutschland.

Zu Ihrem Schreiben vom 17. Juni 2021 und den oben näher bezeichneten Anträgen nehmen wir zu den aus unserer Sicht relevanten Änderungsanträgen wie folgt Stellung:

**Präsident** RA Konrad Adenauer  
**Vizepräsident** Dr. Johann Werner Fliescher  
**Verbandsdirektor** Ass. jur. Erik Uwe Amaya  
Stadtparkasse Düsseldorf  
IBAN: DE17 3005 0110 1006 7069 39  
BIC: DUSSEDDXXX  
Amtsgericht Düsseldorf VR 9914  
**Finanzamt** Düsseldorf-Süd  
**Steuer-Nr.** 106/5746/1395

**Anschrift** Aachener Str. 172  
40223 Düsseldorf  
**Telefon** 02 11 / 416 317 - 60  
**Telefax** 02 11 / 416 317 - 89  
**E-Mail** [info@HausundGrund-Verband.de](mailto:info@HausundGrund-Verband.de)  
**Internet** [www.HausundGrund-Verband.de](http://www.HausundGrund-Verband.de)  
**Facebook** [facebook.com/HausundGrundVerband](https://facebook.com/HausundGrundVerband)  
**Youtube** [youtube.com/HausundGrundVerband](https://youtube.com/HausundGrundVerband)  
**Twitter** [twitter.com/HausundGrundRW](https://twitter.com/HausundGrundRW)

1.

Eine Änderung in § 6 Abs. 13 Satz 2, wie von der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen vorgeschlagen, lehnen wir ab. Dass sich für Windenergieanlagen die Tiefe der Abstandsfläche nach 50 Prozent ihrer größten Höhe bemisst, hat sich unter Berücksichtigung der Interessen von betroffenen Bewohnerinnen und Bewohnern bewährt. Eine Absenkung auf 35 Prozent ist daher nicht erforderlich.

Empfehlenswert wäre es, auf den Zusatz in § 6 Abs. 8 S. 1 Ziff. 2 „dies gilt auch für Garagen, die keine selbständigen Gebäude sind.“ zu verzichten. Es geht in der geplanten Neuregelung nicht um eine Bebauung von Garagen in den Abstandsflächen. Denn diese sind bereits bei Einhaltung der vorgegebenen Maße nach geltender Rechtslage nach § 6 Abs. 8 S. 1 Ziff. 1 ausnahmsweise zulässig in den Abstandsflächen. Vielmehr dürften nach der derzeitigen Fassung des Gesetzentwurfs Gebäude – mit integrierten Garagen sowie darüber liegenden Flächen (Hohlräumen etc.) – ohne Abstandsflächen immer bis direkt an die Grundstücksgrenze des Nachbarn gebaut werden. Auch die Fläche über der Garage unter dem abgeschleppten Dach dürfte dann immer durchgehend bis direkt an die Grundstücksgrenze des Nachbarn gebaut werden. Im Falle eines Brandes könnte der Brand noch viel leichter direkt von einem Haus auf das andere Haus – bzw. die Garage des Hauses – des Nachbarn überspringen. In der Musterbauordnung ist diese Regelung ebenfalls nicht vorgesehen.

2.

Den Änderungsvorschlag von Bündnis 90 / Die Grünen als neuen Satz 2 in § 8 Abs. 1, wonach die Gestaltung mit Steinen als hauptsächliches Gestaltungsmittel untersagt sein soll, unterstützen wir nicht. Die bisherige Regelung in § 8 Abs. 1 Ziff. 2, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke „zu begrünen oder zu bepflanzen“ sind, ist ausreichend, um sog. Schottergärten zu vermeiden. Zahlreiche Kommunen haben in örtlichen Satzungen entsprechende Verbote ausgesprochen, so dass ein Regelungsbedarf in der Landesbauordnung nicht erforderlich ist.

3.

Wir begrüßen im Änderungsantrag von CDU und FDP ausdrücklich, dass die geplante Pflicht im neuen § 8 Abs. 2 der Landesbauordnung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen bzw. der Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung nicht mehr für Parklätze von Wohngebäuden gelten soll. In der Anhörung am 5. Februar 2021 im Ausschuss für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen hat Haus & Grund [RHEINLANDWESTFALEN](#) Westfalen neben zahlreichen anderen Verbänden, die ebenfalls als sachverständige Organisationen geladen worden waren, die erneute Kostensteigerung bei der Schaffung von neuem Wohnraum kritisiert, die mit einer Solaranlagen-Pflicht einhergegangen wäre. Solange der Mieterstrom nicht

zufriedenstellend geregelt ist, helfen Hinweise, dass sich entsprechende Anlagen nach zehn Jahren amortisieren würden, nicht.

Dass für Nicht-Wohngebäude der geplante Schwellenwert von 25 auf 35 Stellplätze für Kraftfahrzeuge erhöht werden soll, unterstützen wir. Gleichwohl empfehlen wir, grundsätzlich von der Einführung einer Solaranlagen-Pflicht abzusehen.

Den Vorschlag von Bündnis 90 / Die Grünen, diese Pflicht auch bei der Erweiterung oder grundlegender Sanierung bestehender Parkplätze über den Schwellenwert hinaus einzuführen, lehnen wir schon aus Gründen des Bestandsschutzes ab. Sinnvoll ist allerdings der vorgeschlagene neue Satz 5, wonach die untere Bauaufsichtsbehörde in begründeten Fällen aus städtebaulichen Gründen Ausnahmen oder auf Antrag eine Befreiung nach Satz 1 und Satz 2 erteilen kann, wenn die Erfüllung mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden ist. Insbesondere die kommunalen Spitzenverbände haben auf städtebauliche Aspekte verwiesen, die von Haus & Grund [RHEINLANDWESTFALEN](#) geteilt werden.

Den Vorschlag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen in Bezug auf einen neuen Absatz 10 in § 32 unterstützen wir nicht, weil bereits heute insbesondere die privaten Haushalte und damit Eigentümerinnen und Eigentümer auf freiwilliger Basis der mit Abstand größte Anbieter von Photovoltaikanlagen sind. Gemäß Angaben der Agentur für Erneuerbare Energien liefern 32,1 Prozent der privaten Haushalte Strom aus Photovoltaikanlagen. Erst danach folgen mit 23,8 Prozent gewerbliche Betriebe. Die Entscheidung von Eigentümerinnen und Eigentümern, Solaranlagen zu installieren, erfolge ohne Zwang oder Verpflichtung, sondern auf Grund von Überzeugung und durch attraktive Fördermöglichkeiten. Aus diesen Gründen hat auch die Bundesregierung in der Kabinettsitzung vom 23. Juni 2021 beim Beschluss des Sofortprogramms Klimaschutz 2022 von der angedachten Einführung einer Solaranlagen-Pflicht auf Hausdächern von Neubauten Abstand genommen.

Der Möglichkeit, dass Photovoltaikanlagen auf Kranstellflächen von Windenergieanlagen errichtet werden dürfen, wie es der Änderungsantrag von CDU und FDP vorsieht, ist zuzustimmen.

4.

Der Änderungsantrag von Bündnis 90 / Die Grünen in Bezug auf § 49 Abs. 1, der auf eine nähere Ausgestaltung von „im erforderlichen Umfang barrierefrei“ abzielt, ist – wie die Fraktionen von CDU und FDP zu Recht drauf hinweisen – bereits in der Gesetzesbegründung zu § 49 Abs. 1 für die Landesbauordnung 2018 aufgenommen worden. Demnach sind die Technischen Baubestimmungen für die Barrierefreiheit im Wohnungsbau seit 2019 untergesetzlich bekannt gemacht worden und übernehmen insofern die Vorgaben aus der DIN 18040-2.

Untergesetzliche Normen sind nach § 3 Abs. 2, insbesondere die der Wahrung der Belange der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu dienen bestimmt sind, zu beachten. Es bedarf insofern keiner gesetzlichen Regelung.

5.

Den Änderungsvorschlag von CDU und FDP in § 62, der Dachgauben und vergleichbare Dachgauben unter der Voraussetzung einer städtebaulichen Satzung oder örtlichen Bauvorschrift und nach Vorlage einer statisch-konstruktiven Unbedenklichkeits-Bescheinigung verfahrensfrei ermöglicht, begrüßen wir ausdrücklich.

6.

Die Einführung einer Innovationsklausel in § 69, wie vom Änderungsantrag von CDU und FDP vorgeschlagen, unterstützen wir. Diese Experimentierklausel ist das Ergebnis der Gemeinsamen Innenstadt-Offensive, an der sich zahlreiche Verbände sowie das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung, das Finanzministerium sowie das Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie beteiligt haben. Die Innovationsklausel ist die Antwort auf die Auswirkungen im Zuge der Corona-Pandemie, die vor allem Händlerinnen und Händler, Vermieterinnen und Vermieter sowie die Kommunen vor besondere Hauswirkungen gestellt haben. Die Möglichkeit, dass Bauaufsichtsbehörden von Anforderungen der Landesbauordnung abweichen können und bestehende Anlagen vor allem zulassen können, die zur Modernisierung von Wohnungen und Wohngebäuden, der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung oder Aufstockung dienen, ist begrüßenswert. Eine große Hilfe wären die Nutzungsänderungen, wonach Gewerbe- in Wohnimmobilien gerade in zentralen Innenstadtlagen von Bauaufsichtsbehörden im Wege einer Ermessensentscheidung umgewandelt werden können.

Mit freundlichen Grüßen

Haus & Grund [RHEINLANDWESTFALEN](#) e.V.

gez.

RA Konrad Adenauer  
Präsident

  
Ass. jur. Erik Uwe Amaya  
Verbandsdirektor