
MITTEILUNGSVORLAGE

M/2014/0543

Beratungsfolge:

Planungs-und Verkehrsausschuss

Termin

14.02.2019

Entscheidung

Kenntnisnahme

Öffentl.

Ö

Tagesordnungspunkt:



BauO NRW 2018

- Ablösung von Stellplätzen ab dem 01.01.2019
- allgemeine Hinweise

Sachverhalt:

Die neue Landesbauordnung (BauO NRW 2018) ist seit dem 01.01.2019 in Kraft und enthält zahlreiche Neuerungen. Die Unteren Bauaufsichtsbehörden sowie Kommunen erwarten hierzu konkretisierende Hinweise zur Auslegung und Anwendung der Vorschriften. Die Verwaltungsvorschrift wird allerdings erst zu einem späteren Zeitpunkt im Jahr 2019 erwartet.

U.a. ist durch die neue Landesbauordnung die Pflicht zur Herstellung von Kfz- und Fahrradabstellanlagen bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen in § 48 neu geregelt worden.

Das Gesetz sieht im Sinne der kommunalen Selbstverwaltung Flexibilisierungen vor. So können die Gemeinden durch einen Bebauungsplan oder insbesondere durch die in § 48 Absatz 3 eingeführte Satzungsermächtigung selbst Regelungen über das Erfordernis von Stellplätzen treffen und damit den Bauaufsichtsbehörden und den Entwurfsverfassern lokal angepasste Vorgaben machen.

vollumfängliche Stellplatzsatzung:

§ 48 Abs. 3 BauO NRW 2018 gestattet es den Städten und Gemeinden, die Herstellungspflicht, die Anzahl von Stellplätzen, ihre Größe und Beschaffenheit etc. in einer eigenen Stellplatzsatzung zu regeln. Von dieser Befugnis müssen Kommunen allerdings nicht zwingend Gebrauch machen. Ohne eine eigene Satzung gilt in den Städten und Gemeinden in NRW ab dem 01.01.2019 § 48 Abs. 1 BauO NRW 2018. An dem Grundsatz, dass bei der Errichtung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, Stellplätze geschaffen werden müssen, ändert sich zunächst nichts.

Für die gesetzliche Herstellungspflicht werden die Zahl der notwendigen Stellplätze und Näheres über Zahl, Größe und Lage von Stellplätzen für Menschen mit Behinderungen gem. § 48 Abs. 2 BauO NRW 2018 (künftig) in einer Rechtsverordnung geregelt, die rechtzeitig zum 01.01.2019 in Kraft treten sollte. Nach wie vor wird diese untergesetzliche Norm

dringend erwartet, um eine gewisse Rechtssicherheit bei der Prüfung von Bauvorhaben sicherstellen zu können. Ein Entwurf der Stellplatz-Rechtsverordnung gemäß § 48 Abs. 2 BauO NRW 2018 ist der Gemeinde noch nicht zugänglich. Beabsichtigt wird durch diese Verordnung, lediglich das unverzichtbare Minimum an Stellplätzen festzuschreiben.

Satzung über die Ablösung von Stellplätzen:

Eine Regelung wie § 51 Abs. 5 BauO NRW 2000 („Ist die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann ...“) findet sich in § 48 BauO NRW 2018 nicht mehr. Weder § 48 BauO NRW noch § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW enthalten konkrete Vorgaben, in welchen Fallgestaltungen eine Ablösung zulässig ist oder nicht. Eine Beschränkung auf die Alternativen im früheren § 51 Abs. 5 Satz 1 BauO NRW 2000 (Unmöglichkeit oder große Schwierigkeiten) besteht ebenfalls nicht. Anders als zuvor ist die Möglichkeit der Ablösung deshalb nicht mehr aufgrund des Gesetzes gegeben.

Lange Zeit war unklar, ob und wie Stellplätze abgelöst werden können. Auf den diesbezüglichen Regelungsbedarf hatten die kommunalen Spitzenverbände im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens hingewiesen.

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung (MHKBG) vertrat die Auffassung, wonach eine Ablösung der Herstellungspflicht von nach § 48 Abs. 1 BauO NRW 2018 zu erstellenden Stellplätzen nicht möglich sei. Diese Auffassung hält das Ministerium inzwischen nicht mehr aufrecht und hat am 23.11.2018 insoweit erklärt, dass es die Auslegung für vertretbar hält, wonach eine solche Satzung auf § 48 Abs. 3 Satz 2 Nr. 8 BauO NRW gestützt werden kann. Die mögliche Verwendung der Ablösebeträge regelt sich damit nach § 48 Abs. 4 BauO NRW.

Weitere Vorgehensweise:

Zur Stärkung der Innenentwicklung der Ortskerne Heimerzheim, Buschhoven und Odendorf empfiehlt die Verwaltung, nach der nunmehr getroffenen Entscheidung des MHKBG wiederum eine Satzung über die Ablösung von Stellplätzen zu erlassen. Ein Satzungsentwurf wird aktuell erarbeitet und soll in einer der nächsten Sitzungen nach erfolgten weitergehenden Überprüfungen (Anpassung der kartografischen Abgrenzungen zu den Gebietszonen aus dem Jahr 1994; Berechnung von Herstellungskosten, hinreichende klare Bestimmtheit etc.) dem Planungs- und Verkehrsausschuss zur Beratung vorgelegt werden.

Die Festlegung des Geldbetrages muss nach der BauO NRW 2018 nicht mehr zwingend anhand der durchschnittlichen Herstellungskosten von Parkeinrichtungen erfolgen, ist allerdings aus rechtlichen Gründen zu empfehlen. Ggfls. werden entsprechende Differenzierungen der Geldbeträge aufgrund der unterschiedlichen Bodenrichtwerte in den Ortsteilen vorgeschlagen und zweckmäßigerweise auch Ablösebeträge für Fahrradabstellplätze.

Allgemeine Hinweise zur Kenntnisnahme:

Aufgrund zunehmender an die Verwaltung gerichteter Fragen wird darauf hingewiesen, dass die BauO NRW 2018 (in Kraft seit 01.01.2019) nunmehr auch zulässt, dass beispielsweise

- Gebäude bis zu 75 m³ Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume, Ställe, Toiletten oder Feuerstätten [...]
- Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Brutto-Grundfläche bis zu 30 m², außer im Außenbereich

nicht baugenehmigungsbedürftig sind. Erfahrungsgemäß wird eine tatsächliche Baugenehmigungsfreiheit allerdings nur bei sehr wenigen Sachverhalten zutreffend sein, da

hierfür die übrigen Vorschriften eingehalten werden müssen. Zu beachten sind u.a. die abstandsrechtlichen Vorschriften, die Festsetzungen von gemeindlichen Satzungen (z.B. Bebauungsplan, Veränderungssperren, Entwässerungssatzung, usw.) sowie die Vorschriften der Baunutzungsverordnungen 1968, 1977, 1990 und 2017 und des Baugesetzbuches, z.B. zu den Zulässigkeiten von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile etc.. Nur nach einer konkreten Einzelfallprüfung kann anhand der aktuellen und tatsächlichen Grundstücksgegebenheiten im Abgleich mit den anzuwendenden Vorschriften festgestellt werden, ob eine entsprechende bauliche Anlage ohne Baugenehmigung der Bauaufsichtsbehörde errichtet werden darf. Die Frage „Was ist tatsächlich genehmigungsfrei?“ ist seit dem 01.01.2019 für die Bürgerinnen und Bürgern undurchsichtiger geworden und kann nur mit Mühe erläutert werden.

Trotz der Neuregelungen zur Baugenehmigungsfreiheit entsteht der Gemeinde allein durch die zusätzlichen Vorprüfungen im Rahmen von Bauberatungen oder zunehmenden Anfragen per Email zusätzlicher Verwaltungs- und Bearbeitungsaufwand, jedoch insbesondere aufgrund der Neuregelung des § 69 Abs. 3 BauO NRW 2018 mit der Zuständigkeitsübertragung auf die Gemeinde.

Die Neuregelung des § 69 Abs. 3 BauO NRW 2018 (in Kraft seit 01.01.2019) führt zu einem neuen zusätzlichen Aufwand in der bauordnungs- sowie bauplanungsrechtlichen Prüfung. Über Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften sowie Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entscheidet nunmehr bei nicht baugenehmigungsbedürftigen Bauvorhaben die Gemeinde und nicht mehr die Untere Bauaufsichtsbehörde. Über den Abweichungsantrag ist innerhalb einer Frist von sechs Wochen nach Eingang des vollständigen Antrags bei der Gemeinde mittels eines Bescheides zu entscheiden. Die Klage gegen einen solchen Bescheid würde sich dann gegen die Gemeinde richten.

Aktuell werden solche Fälle bereits geprüft. Aufgrund der Neuregelungen über die baugenehmigungsfreien Anlagen, der neuen Aufgabe gemäß § 69 Abs. 3 BauO NRW 2018 und unter Berücksichtigung der zumeist den Anträgen entgegenstehenden örtlichen Bauvorschriften ist von einem hohen Verwaltungsaufwand auszugehen. Der konkrete Mehraufwand wird derzeit noch von ermittelt.