



03.01.2024

NRW: Novelle der Landesbauordnung zum 01.01.2024 in Kraft getreten

Mit Jahresbeginn ist das **Zweite Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018 vom 31.10.2023** in Kraft getreten. Die Novelle umfasst zahlreiche Anpassungen sowohl im materiellen Recht als auch im Verfahrensrecht. Ziel der Änderungen ist unter anderem, die Landesbauordnung stärker an die Musterbauordnung anzugleichen, den Wohnungsbau voranzutreiben sowie den Ausbau erneuerbarer Energien und die Umsetzung von Energiesparmaßnahmen zu erleichtern. Gleichzeitig wird angestrebt, ökologische und nachhaltige Bauweisen zu fördern. Im Bereich des Bauantragsverfahrens soll eine Beschleunigung durch den Wegfall des Schriftformerfordernisses sowie eine verstärkte Digitalisierung erreicht werden. Zusätzlich werden Prüfaufgaben, die bisher von Behörden durchgeführt wurden, in die Verantwortung der Planenden übergeben. Eine weitere Neuerung ist die Einführung einer sogenannten "kleinen Bauvorlageberechtigung", mit der bestimmte Handwerksmeisterinnen und -meister berechtigt werden, Bauunterlagen für kleinere Projekte einzureichen.

Die wesentlichen Änderungen der Novelle im Einzelnen:

A) Materiell-rechtliche Änderungen

- **Abstandsflächenrecht (§ 6 BauO NRW)**

Zur Förderung erneuerbarer Energien und Wärmepumpen dürfen **Wärmepumpen** bis 2 m Höhe und 3 m Länge künftig innerhalb von Abstandsflächen errichtet werden. Die Mindestabstände von **Solaranlagen** zu Brandwänden sind abgeschafft. Die maximale Gesamtlänge privilegierter Bauwerke entlang von Nachbargrenzen wird von bislang 15 m auf 18 m erhöht. Für **Windenergieanlagen** wird der Mindestabstand zu Nachbargrundstücken auf 30 % der Anlagenhöhe reduziert, in Gewerbegebieten sogar auf 20 %. Auch **Mobilfunkanlagen** profitieren: Antennen und ihre Masten im Außenbereich sind nun mit einer Mastbreite von bis zu 1,50 m und bis zu 50 m Höhe zulässig, ohne den Vorgaben des §6 Abs. 1 u. 2 BauO NRW zu unterliegen.

- **Pflicht zur Begrünung und Verbot von Schottergärten (§ 8 BauO NRW)**

Nicht überbaute Flächen müssen weiterhin als zur Wasseraufnahme fähige Grünflächen gestaltet werden. Neu ist hier aber die Klarstellung, dass weder Schottergärten noch Kunstrasen zulässige alternative Verwendungen hierzu darstellen. Wer unbebaute Flächen nicht begrünen kann, darf stattdessen Gebäudebegrünungen vornehmen, sofern dies technisch und wirtschaftlich zumutbar ist. Mit dieser Klarstellung dürften nun auch in NRW behördlichen Rückbauanordnungen für verbotswidrig angelegte Schottergärten einfacher durchsetzbar sein, wie dies in anderen Bundesländern bereits gerichtsfest



der Fall war (z.B. für einen bereits 15 Jahre bestehenden Schottergarten mit vereinzelter Grüneinpflanzung [OVG Lüneburg, B. v. 17.01.2023, Az. 1 LA 20/22](#), Ablehnung Berufungszulassung zu [VG Hannover Urt. v. 12.01.2022, Az.: 4 A 1791/21](#)).

- **Solarpflicht (§ 42a BauO NRW)**

Für Neubauten von Nichtwohngebäuden aufgrund der Novelle nun eine Solarpflicht; für **Wohngebäude** wird dies ab 2025 gelten. Ab 2026 unterfallen greift dann auch vollständiger **Erneuerung von Dachflächen** die Solarpflicht, sofern keine technischen, wirtschaftlichen oder denkmalschutzrechtlichen Hindernisse vorliegen. Ausnahmen gelten hier auch für kleine Gebäude (Nutzfläche < 50 m²) und Flächen auf Behelfsbauten, untergeordnete Gebäuden sowie fliegende Bauten. Die Einzelheiten werden durch eine noch ausstehende Rechtsverordnung* geregelt.

** Nachtrag: Diese Rechtsverordnung liegt nun mit der am 19.06.2024 in Kraft getretenen Verordnung zur Umsetzung der Solaranlagen-Pflicht nach § 42a und § 48 Absatz 1a der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen ([Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen – SAN-VO NRW](#)) vom 06.06.2024 vor.*

Für **Stellplatzflächen** mit mehr als 35 Stellplätzen, die einem Nichtwohngebäude dienen, ist entweder eine Überdachung mit Solaranlagen oder die Pflanzung von Laubbäumen vorgeschrieben (mindestens ein Baum pro fünf Stellplätze).

- **Erleichterungen für bestehende Gebäude (§§ 39, 47 BauO NRW)**

Für Wohnraumschaffung im Bestand entfällt künftig die Pflicht zur Nachrüstung eines Aufzugs, wenn im Dachgeschoss oder durch Aufstockung um bis zu 2 Geschosse Wohnraum geschaffen wird oder der Aufzug nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden kann (§ 39 Abs. 4 BauO NRW). Darüber hinaus sind nun auch Wohnungen in reiner Nordlage zulässig, da § 47 Abs. 2 BauO NRW gestrichen wurde.

- **Einführung der „kleinen Bauvorlageberechtigung“ (§ 67 Abs. 4a BauO NRW)**

Handwerksmeisterinnen und -meister bestimmter Gewerke wie z.B. des Maurer-, Betonbauer- und Zimmererhandwerks können sich künftig als eingeschränkt bauvorlageberechtigt in eine von der Ingenieurkammer-Bau NRW geführte „Liste der eingeschränkt Bauvorlageberechtigten“ eintragen lassen. Mit der Eintragung sind diese Personen nach § 67 Absatz 4a BauO NRW berechtigt, Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 64 BauO NRW bei den unteren Bauordnungsbehörden einzureichen. Gleichfalls können sie dann die Vorlage in der Genehmigungsfreistellung nach § 63 BauO NRW vornehmen. Die Eintragungsvoraussetzungen werden künftig in einer entsprechenden Rechtsverordnung* geregelt.

** Nachtrag: Diese Rechtsverordnung liegt nun mit der am 01.05.2024 in Kraft getretenen „Verordnung über die Voraussetzungen und die Eintragung in das Verzeichnis der eingeschränkt Bauvorlageberechtigten nach*



§ 67 Abs. 4a der Landesbauordnung 2018 (*Handwerker-Bauvorlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen – HandwerkBau-VO NRW*) vom 23.04.2024 vor.

B) Verfahrensrechtliche Änderungen

• Digitalisierung und Vereinfachung von Baugenehmigungsverfahren

Durch den Wegfall der Schriftform können Bauanträge nun auch elektronisch eingereicht werden, also auch per Mail. Die Genehmigungsfreistellung wurde auf Gebäude bis zur Gebäudeklasse 4 (also Gebäudehöhe bis 13 m) erweitert, wodurch die Planenden verstärkt Verantwortung für die Einhaltung von Bauvorschriften übernehmen. Das vereinfachte Genehmigungsverfahren (§ 64 BauO NRW) wurde auf zentrale Prüfpunkte wie Abstandsflächen und Barrierefreiheit beschränkt.

• Erweiterung verfahrensfreier Vorhaben (§ 62 BauO NRW)

Gebäudeunabhängige Solaranlagen bis zu einer Höhe von 3 m und Grundfläche von 100 m² sowie Einfriedungen mit Solaranlagen bis 2 m Höhe sind künftig verfahrensfreie Vorhaben.

C) Herausforderungen bei der Umsetzung

Die umfangreiche Novelle birgt für die Bauwirtschaft einige Herausforderungen:

- Die vermehrte Verlagerung der Verantwortung auf Planende erfordert zusätzliche Fachkenntnisse, um rechtliche Verstöße und Eingriffe durch Bauaufsichtsbehörden zu vermeiden. Hier könnten sich künftig auch neu haftungsrechtliche Problemfelder eröffnen.
- Die Umstellung auf digitale Verfahren erfordert technische Infrastruktur und Schulungen bei Bauverwaltungen sowie Antragstellenden.
- Um die neuen Möglichkeiten der Handwerker-Bauvorlageberechtigung nutzen zu können, werden Handwerksbetriebe Investitionen in Fortbildungen und Versicherungen tätigen müssen. Auch hier scheinen künftig neue Haftungsproblematiken denkbar.