

# Novelle der NBauO aus Sicht des Brandschutzes

Katharina Hohenhoff



# Gliederung

- Einleitung
- Änderungen zum Brandschutz hinsichtlich materieller Forderungen
- Änderungen zum Brandschutz hinsichtlich formeller Aspekte
- kleines Fazit

# Einleitung

# Einleitung

Die Änderung der Niedersächsischen Bauordnung zum 1. Juli 2024 betrifft auch Forderungen zum Brandschutz.

Betroffen sind diesbezüglich Änderungen im Bereich des materiellen Baurechts.

Auch sind formelle Maßgaben der NBauO betroffen.

Zusammen hat beides Auswirkungen auf Planung und (Genehmigungs-) Verfahren.

# Einleitung

**Nicht zur Disposition** stehen in diesem Zusammenhang die baurechtlichen **Schutzziele:**

- § 3 NBauO    allgemeine Anforderungen  
öffentliche Sicherheit, insbesondere Leben und Gesundheit, ... nicht gefährdet,  
gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, ...
  
- § 14 NBauO    Brandschutz  
Verhinderung der Brandentstehung,  
Verzögerung der Brand- und Rauchausbreitung,  
Evakuierung von Menschen und Tieren  
wirksame Löscharbeiten

# Einleitung

## **Änderungen der NBauO hinsichtlich des Brandschutzes**

### **materielle Auswirkungen**

→ § 33 NBauO – Rettungswege

### **formelle Auswirkungen**

→ § 63 NBauO – Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

→ § 85a NBauO – Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen

# materielles Baurecht

# Rettungswege



# Rettungswege

§ 33 NBauO

§ 33 Rettungswege	§ 33 Rettungswege
<p>(2) <sup>1</sup>Der erste Rettungsweg für eine Nutzungseinheit nach Absatz 1 Satz 1, die nicht zu ebener Erde liegt, muss über eine notwendige Treppe (§ 34 Abs. 1 Satz 2) führen. <sup>2</sup>Der zweite Rettungsweg kann über eine weitere notwendige Treppe oder eine mit den Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit führen. <sup>3</sup>Ein zweiter Rettungsweg über eine von der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit ist geeignet, wenn Bedenken in Bezug auf die Eignung des Rettungsweges für die Rettung der Menschen nicht bestehen; für ein Geschoss einer Nutzungseinheit nach Satz 1, ausgenommen Geschosse von Wohnungen, das für die Nutzung durch mehr als 10 Personen bestimmt ist, ist die Eignung des Rettungsweges zu prüfen. <sup>4</sup>Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren und durch besondere Vorkehrungen gegen Feuer und Rauch geschützten Treppenraum möglich ist.</p>	<p>(2) <sup>1</sup>Der erste Rettungsweg für eine Nutzungseinheit nach Absatz 1 Satz 1, die nicht zu ebener Erde liegt, muss über eine notwendige Treppe (§ 34 Abs. 1 Satz 2) führen. <sup>2</sup>Der zweite Rettungsweg kann über eine weitere notwendige Treppe oder eine mit den Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit führen. <del><sup>3</sup>Ein zweiter Rettungsweg über eine von der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit ist geeignet, wenn Bedenken in Bezug auf die Eignung des Rettungsweges für die Rettung der Menschen nicht bestehen; für ein Geschoss einer Nutzungseinheit nach Satz 1, ausgenommen Geschosse von Wohnungen, das für die Nutzung durch mehr als 10 Personen bestimmt ist, ist die Eignung des Rettungsweges zu prüfen.</del></p>

## § 33 Rettungswege

(2) <sup>1</sup>Der erste Rettungsweg für eine Nutzungseinheit nach Absatz 1 Satz 1, die nicht zu ebener Erde liegt, muss über eine notwendige Treppe (§ 34 Abs. 1 Satz 2) führen. <sup>2</sup>Der zweite Rettungsweg kann über eine weitere notwendige Treppe oder eine mit den Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit führen.

<sup>3</sup>Der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr ist nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen; ist die bauliche Anlage, in der sich die Nutzungseinheit befindet, kein Sonderbau und hat die Nutzungseinheit kein Geschoss, das für die Nutzung durch mehr als 30 Personen bestimmt ist, so ist davon auszugehen, dass keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen. <sup>4</sup>Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung

<sup>1</sup> über einen sicher erreichbaren und durch

- **Zweiter Rettungsweg über Gerät der Feuerwehr ist nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.**
- Bei Nicht-Sonderbauten:  
i.d.R. keine Bedenken bzgl. der Eignung des zweiten Rettungsweges über Gerät der Feuerwehr, wenn Nutzungseinheit kein Geschoss für > 30 Personen
- Bei Sonderbauten oder Nutzungseinheit mit Geschoss für > 30 Personen :  
zulässig, wenn keine Bedenken bzgl. der Eignung des zweiten Rettungsweges über Gerät der Feuerwehr

## 8.2 Wie lautet die Begründung für die zum 01.07.2024 eingeführte Regelung?

Mit der neuen Regelung wird nicht mehr auf ein Prüferfordernis abgestellt, sondern ein Zulässigkeitsstatbestand für Sonderbauten sowie für andere Nutzungseinheiten mit mehr als 30 Personen je Geschoss eingeführt. In allen anderen Fällen wird die Zulässigkeit des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr - ohne weitere Differenzierung - unterstellt. Die Personenzahl in § 33 Abs. 2 Satz 3 bezieht sich auf Geschosse von Nutzungseinheiten. Die Personenzahl darf nicht geschossweise über Nutzungseinheiten hinweg kumuliert werden. Demzufolge ist die allg. Zulässigkeit des zweiten Rettungswegs über Gerät der Feuerwehr auch anzunehmen, wenn sich bspw. in einem Geschoss eines Gebäudes mehrere Nutzungseinheiten mit jew. weniger als 30 Personen befinden.

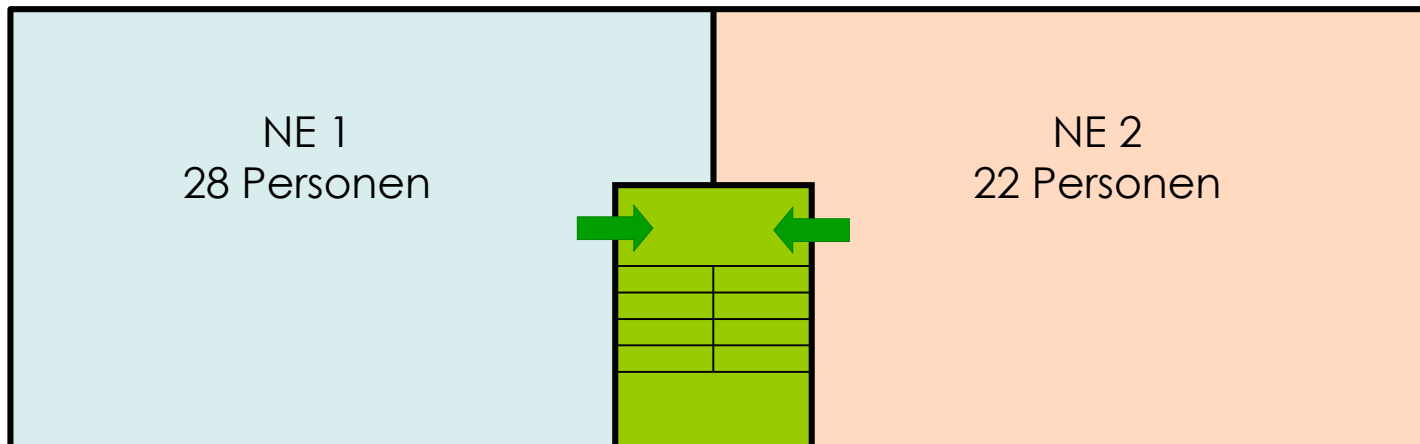
Die Zulässigkeitsfrage vor dem Hintergrund möglicher Bedenken wegen der Personenrettung wird nun allein im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises geklärt werden.

Die von der 142. Bauministerkonferenz am 23./24. November 2023 beschlossene Regelung des § 33 Abs. 1 Satz 2 der Musterbauordnung wird übernommen. Aus systematischen Gründen erfolgt dies durch Änderung des § 33 Abs. 2 Satz 4, wobei die bisherige Regelung (Sicherheitstreppe) in Nr. 1 aufgeht. Die neue Nr. 2 entspricht der Regelung des § 33 Abs. 1 Satz 2 MBO für zu ebener Erde liegende, eingeschossige Nutzungseinheiten; hinsichtlich der Fläche oder Personenzahl in der Nutzungseinheit sieht der neue § 33 Abs. 2 Satz 4 Nr. 2 keine Begrenzung vor, § 51 Satz 3 Nr. 7 NBauO bleibt jedoch unberührt.“

# Rettungswege

§ 33 NBauO

Die Personenzahl in § 33 Abs. 2 Satz 3 bezieht sich auf Geschosse von Nutzungseinheiten. Die Personenzahl darf nicht geschossweise über Nutzungseinheiten hinweg kumuliert werden. Demzufolge ist die allg. Zulässigkeit des zweiten Rettungswegs über Gerät der Feuerwehr auch anzunehmen, wenn sich bspw. in einem Geschoss eines Gebäudes mehrere Nutzungseinheiten mit jew. weniger als 30 Personen befinden.



## **BEDENKEN, die beim zweiten Rettungsweg über Gerät der Feuerwehr wegen der Personenrettung bestehen könnten**

Bewertungsansatz:

- von Brandentstehung bis Detektion und Alarmierung der Feuerwehr:  
ohne automatische BMA im Durchschnitt ca. 2 Minuten
- bis zum Eintreffen der Feuerwehr vor Ort und Aufstellen des  
Rettungsgerätes (unabhängig davon, ob Steck- oder Drehleiter):  
weitere 8 Minuten (Basis: Feuerwehrbedarfsplanung).
- je Person: Rettung über eine Leiter ca. 2 Minuten  
→ durchaus sportlicher Ansatz, durch praktische Übung im Rahmen  
einer Fortbildungsveranstaltung der Landesfeuerweherschule  
bestätigt

## **BEDENKEN, die beim zweiten Rettungsweg über Gerät der Feuerwehr wegen der Personenrettung bestehen könnten**



- Vom Zeitpunkt der Brandentstehung bis zum Beginn der Rettung sind 10 Minuten vergangen.
- Bei einem feuerhemmenden Tragwerk verbleiben bei der damit verbundenen Feuerwiderstandsfähigkeit von 30 Minuten für die Rettung folglich 20 Minuten (F30 abzgl. 10 Minuten für Alarmierung und Anfahrt).
- In diesen 20 verbleibenden Minuten können dann 10 Personen ( 20 verbleibende Minuten geteilt durch 2 Min./Pers.) über das Gerät der Feuerwehr evakuiert werden, bevor das Tragwerk versagen darf.

**BEDENKEN,  
die beim zweiten Rettungsweg über Gerät der Feuerwehr wegen der  
Personenrettung bestehen könnten**

weitere Infos:

- Für den Einsatz des Rettungsgerätes der Feuerwehr werden mindestens jeweils 3 Einsatzkräfte gebunden, die dann für andere Aufgaben im Rahmen des Löscheinsatzes nicht zur Verfügung stehen.
- Die Rettung von mehr als 10 Personen stellt für jede Feuerwehr – eine Differenzierung zwischen freiwilliger und Berufsfeuerwehr ist nicht opportun und erfolgt daher nicht – eine womöglich deutlich höhere Belastung dar.
- In jedem Fall dürfte sich der Zeitaufwand für die Rettung von mehr als 10 Personen signifikant erhöhen.

## Im Ergebnis ist festzustellen:

- Gemäß § 33 Abs. 2 Satz 2 NBauO geht der Gesetzgeber ausdrücklich davon aus, dass in der Regel keine Bedenken hinsichtlich der Rettung über Gerät der Feuerwehr für bis zu 30 Personen bestehen.  
→ ausgenommen bei Sonderbauten
- Sofern sich aus fachlicher Sicht dennoch Bedenken ergeben, ist ein zweiter baulicher Rettungsweg nicht verboten.
- Ggf. ist die Rücksprache mit der zuständigen Dienststelle für den vorbeugenden Brandschutz sinnvoll.
- Eine Prüfung der Eignung dieses Rettungsweges entfällt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (→ § 63 NBauO).



# Rettungswege

§ 33 NBauO

## § 33 Rettungswege

(2) <sup>1</sup>Der erste Rettungsweg für eine Nutzungseinheit nach Absatz 1 Satz 1, die nicht zu ebener Erde liegt, muss über eine notwendige Treppe (§ 34 Abs. 1 Satz 2) führen. <sup>2</sup>Der zweite

~~Rettungsweges zu prüfen.~~ <sup>3</sup>Der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr ist nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen; ist die bauliche Anlage, in der sich die Nutzungseinheit befindet, kein Sonderbau und hat die Nutzungseinheit kein Geschoss, das für die Nutzung durch mehr als 30 Personen bestimmt ist, so ist davon auszugehen, dass keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen. <sup>4</sup>Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung

1. über einen sicher erreichbaren und durch besondere Vorkehrungen gegen Feuer und Rauch geschützten Treppenraum ~~oder~~

2. für eingeschossige, zu ebener Erde liegende Nutzungseinheiten über einen unmittelbaren Ausgang ins Freie

möglich ist.

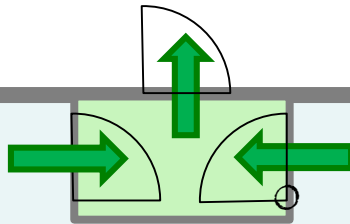
→ Bis 30.06.2024 war für eine derartige Planung eine Abweichung zu beantragen.

# Rettungswege

§ 33 NBauO

- 1 Nutzungseinheit
- Erdgeschoss

(1) <sup>1</sup>Für jede Nutzungseinheit mit mindestens einem Aufenthaltsraum müssen in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein. <sup>2</sup>Die Rettungswege dürfen innerhalb des Geschosses über denselben notwendigen Flur (§ 36) führen.

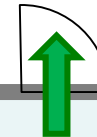


bis 30.06.2024

<sup>4</sup>Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung

**2. für eingeschossige, zu ebener Erde liegende Nutzungseinheiten über einen unmittelbaren Ausgang ins Freie**

möglich ist.



seit 01.07.2024

**35 m Rettungsweglänge gem. § 13 Abs. 2 DVO-NBauO stehen dabei nicht zur Disposition!**

formelles Baurecht

# Vereinfachtes Verfahren

# Vereinfachtes Verfahren

§ 63 NBauO

§ 63 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren	§ 63 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
(1) <sup>1</sup> Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wird durchgeführt für die genehmigungsbedürftige Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen mit Aus-	(1) <sup>1</sup> Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wird durchgeführt für die genehmigungsbedürftige Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen mit Aus-
<p>2020 Nr. L 311 S. 11), dies gilt abweichend von Satz 1 auch für Sonderbauten. <sup>3</sup>Bei Baumaßnahmen nach den Sätzen 1 und 2 prüft die Bauaufsichtsbehörde die Bauvorlagen nur auf ihre Vereinbarkeit mit</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. dem städtebaulichen Planungsrecht,</li><li>2. den §§ 5 bis 7, 33 Abs. 2 Satz 3, § 41 Abs. 2 Satz 2 und den §§ 47 und 50,</li><li>3. den sonstigen Vorschriften des öffentlichen Rechts im Sinne des § 2 Abs. 17;</li></ol> <p>§ 65 bleibt unberührt. <sup>4</sup>§ 64 Satz 2 gilt entsprechend.</p>	<p>2020 Nr. L 311 S. 11), dies gilt abweichend von Satz 1 auch für Sonderbauten. <sup>3</sup>Bei Baumaßnahmen nach den Sätzen 1 und 2 prüft die Bauaufsichtsbehörde die Bauvorlagen nur auf ihre Vereinbarkeit mit</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. dem städtebaulichen Planungsrecht,</li><li>2. den §§ 5 bis 7, <del>33 Abs. 2 Satz 3,</del> § 41 Abs. 2 Satz 2 und den §§ 47 und 50,</li><li>3. den sonstigen Vorschriften des öffentlichen Rechts im Sinne des § 2 Abs. 17;</li></ol> <p>§ 65 bleibt unberührt. <sup>4</sup>§ 64 Satz 2 gilt entsprechend.</p>

→ Prüfung des 2. Rettungsweges über Gerät der Feuerwehr entfällt  
(→ § 33 NBauO)

# Anpassungsverlangen

# Anpassungsverlangen

§ 85 NBauO

<p>§ 85 Anforderungen an bestehende und genehmigte bauliche Anlagen</p>	<p>§ 85 Anforderungen an bestehende und genehmigte bauliche Anlagen</p>
<p>(1) Bauliche Anlagen, die vor dem 1. November 2012 rechtmäßig errichtet oder begonnen wurden oder am 1. November 2012 aufgrund einer Baugenehmigung oder Bauanzeige errichtet werden dürfen, brauchen an Vorschriften dieses Gesetzes, die vom bisherigen Recht abweichen, nur im Fall des Absatzes 2 angepasst zu werden.</p>	<p>(1) Bauliche Anlagen, die vor dem 1. November 2012 rechtmäßig errichtet oder begonnen wurden oder am 1. November 2012 aufgrund einer Baugenehmigung oder Bauanzeige errichtet werden dürfen, brauchen an Vorschriften dieses Gesetzes, die vom bisherigen Recht abweichen, nur im Fall des Absatzes 2 angepasst zu werden.</p>
<p>(2) Die Bauaufsichtsbehörde kann eine Anpassung verlangen, wenn dies zur Erfüllung der Anforderungen des § 3 Abs. 1 erforderlich ist.</p>	<p>(2) Die Bauaufsichtsbehörde kann eine Anpassung verlangen, wenn dies zur Erfüllung der Anforderungen des § 3 Abs. 1 erforderlich ist.</p>
<p>(3) <sup>1</sup>Soweit bauliche Anlagen an die Vorschriften dieses Gesetzes anzupassen sind, können nach bisherigem Recht erteilte Baugenehmigungen ohne Entschädigung widerrufen werden. <sup>2</sup>Dies gilt sinngemäß für Bauvorbescheide und Bauanzeigen.</p>	<p>(3) <sup>1</sup>Soweit bauliche Anlagen an die Vorschriften dieses Gesetzes anzupassen sind, können nach bisherigem Recht erteilte Baugenehmigungen ohne Entschädigung widerrufen werden. <sup>2</sup>Dies gilt sinngemäß für Bauvorbescheide und Bauanzeigen.</p>
<p>(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für die Anpassung baulicher Anlagen an Vorschriften, die aufgrund dieses Gesetzes ergehen.</p>	<p>(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für die Anpassung baulicher Anlagen an Vorschriften, die aufgrund dieses Gesetzes ergehen.</p>

# Umbaumaßnahmen/ Nutzungsänderungen



## § 85 a Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen

(1) <sup>1</sup>Wird ein bestehendes Gebäude baulich durch Aufstockung, Umbau oder Ausbau oder in seiner Nutzung geändert, so müssen die von der Baumaßnahme betroffenen vorhandenen und neuen Bauteile, insbesondere Wände, Stützen, Decken, Böden, Dächer und Treppen, nur die Anforderungen nach § 3 Abs. 1 erfüllen; insbesondere müssen die von der Baumaßnahme betroffenen vorhandenen und neuen tragenden Bauteile geeignet sein, zusätzlich entstehende Lasten aufzunehmen (§ 12), und der Brandschutz muss gewährleistet sein (§ 14). <sup>2</sup>Die zur Konkretisierung der §§ 12 und 14 ergangenen Vorschriften müssen für die in Satz 1 genannten Bauteile nicht erfüllt sein. <sup>3</sup>Erfüllen die von der Baumaßnahme betroffenen Bauteile im Bestand für die vorgesehene Nutzung höhere Anforderungen, so gelten diese auch für die Bauteile nach Satz 1.

- auch bei Änderung der Gebäudeklasse kein Anpassungsverlangen an aktuelle Maßgaben für Bauteile hinsichtlich Statik und Brandschutz
- Statik: Vorhandene und neue Bauteile müssen die ggf. zusätzlichen Lasten aufnehmen können.
- Brandschutz muss gewährleistet sein.
- Der zweite Rettungsweg steht nicht zur Disposition!

**Absatz 1** basiert auf dem Leitgedanken, dass ein Gebäude nach dem Umbau nicht mehr können muss als vorher, mit Ausnahme der CO<sub>2</sub>-Reduzierung. Im Fall einer baulichen Änderung oder Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes müssen die vorhandenen und neuen Bauteile, insbesondere Wände, Stützen, Decken, Böden, Dächer und Treppen, nur die Anforderungen erfüllen, wie durch den Bestand vorgegeben. Dies bedeutet, dass künftig der vorhandene („alte“) Teil des Gebäudes beim Umbau nicht mehr zwingend ertüchtigt zu werden braucht und auch die neuen Teile des Gebäudes nicht zwingend den neuen Standards zu entsprechen brauchen. Absatz 1 ermöglicht, für bestimmte neue Bauteile ein geringeres Niveau hinsichtlich der Anforderungen einzuhalten, als nach heutigem Anforderungsstandard erforderlich wäre. Der Bestand ist somit für die Beurteilung der Ausgangspunkt.

Dabei ist zunächst zu überprüfen, ob die Bauteile des Bestandes und die neuen Bauteile die Grundanforderungen des § 3 Abs. 1 erfüllen und insbesondere die zusätzlich entstehenden Lasten (§ 12 NBauO) aufnehmen kann und der Brandschutz (§ 14 NBauO) gewährleistet ist. Es müssen aber **nicht die zur Konkretisierung** der §§ 12 und 14 ergangenen Vorschriften für die Bauteile erfüllt sein. Es folgt demnach in der Spezialregelung des § 85 a bewusst eine Abkopplung von der Verpflichtung, bestimmtes neues Regelwerk einzuhalten. Diese gesetzliche Abkopplung ist neu und löst sich von den bisherigen Strukturen gesetzlicher und untergesetzlicher Vorgaben bis hin zu technischen Baubestimmungen. Diese Neuausrichtung basiert auf dem Grundgedanken, dass die Vielzahl staatlicher Vorgaben inzwischen als so hemmend angesehen werden, dass in vielen Bereichen Umbauten gar nicht erst begonnen werden.

Diese Neuausrichtung folgt auch dem Gedanken, dass Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser im Zusammenwirken mit Fachkundigen im Bereich der Tragwerksplanung verantwortungsvoll planen und bauen. Es soll mit dem in § 85 a verfolgten Konzept daher bewusst der Verantwortungsbereich der Bauherrinnen und Bauherren sowie der Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern gestärkt werden.

### 27.3 Welcher Standard muss nach § 85 a Abs. 1 eingehalten werden?

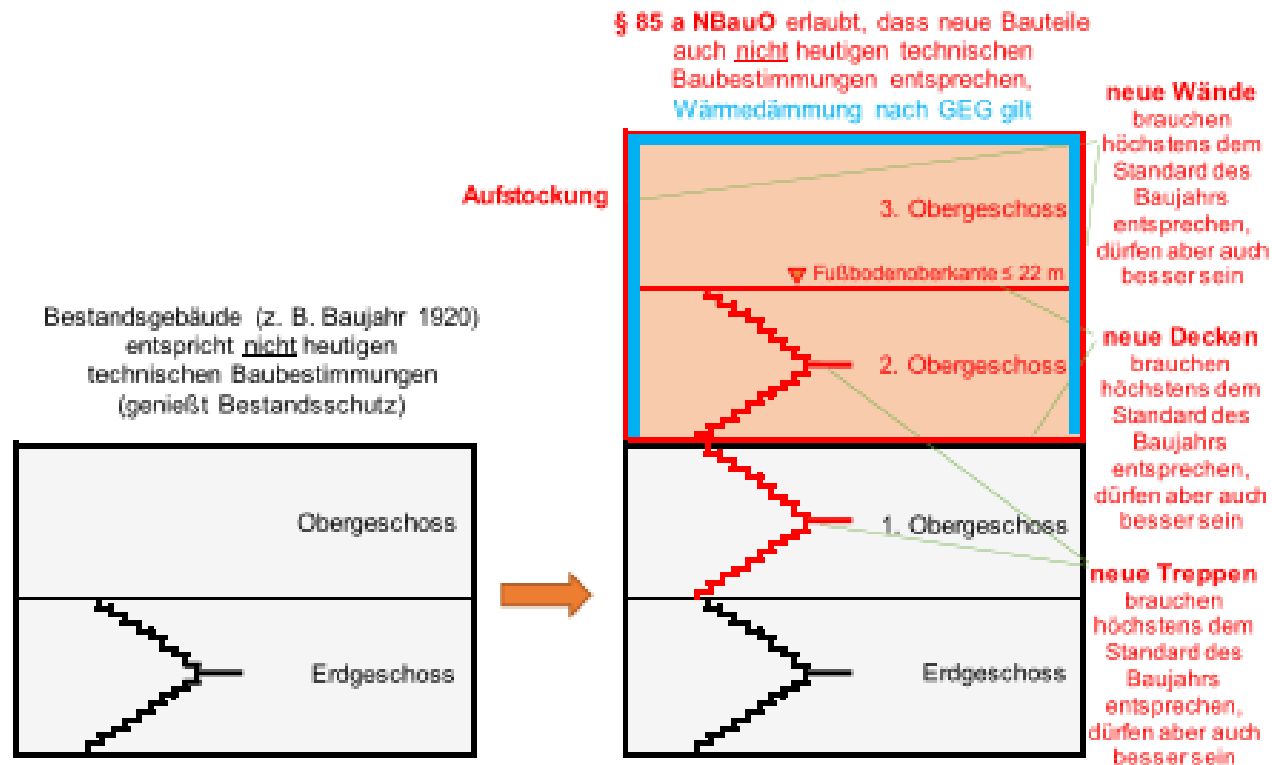
Bei bestimmten Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen werden nach § 85 a Abs. 1 NBauO für bestimmte Bauteile Erleichterungen zugelassen. Der Anforderungsstandard wird in Abhängigkeit vom Bestand faktisch abgesenkt, wenn die Entwurfsverfasserin, der Entwurfsverfasser und die genannten erstellberechtigten Personen die Verantwortung übernehmen.

Die neue Regelung in § 85 a Abs. 1 ist wie folgt konzipiert:

1. Die Regelung in § 85 a Abs. 1 koppelt die aktuell geltenden Standards für die Bauteile, die sich zum Beispiel in technischen Baubestimmungen befinden, für die betroffenen vorhandenen und neuen Bauteile ab. Diese Abkopplung betrifft nur die öffentlich-rechtlichen Pflichten für die Einhaltung des öffentlichen Baurechts. § 85 a regelt nicht das zivilrechtliche Verhältnis der Vertragsparteien.
2. Es sind für die betroffenen Bauteile mindestens die Standards einzuhalten, wie sie im Bestand für die jeweilige Nutzung vorgefunden werden (siehe Absatz 1 Satz 1 und 3). Dieses gilt zum Beispiel für die Feuerwiderstandsfähigkeit der jeweiligen, vergleichbaren Bauteile.
3. Gibt der Bestand keinen Standard für eine vergleichbare Nutzung vor, so gilt der Mindeststandard nach § 3 Abs. 1 NBauO: „(1) *Bauliche Anlagen müssen so angeordnet, beschaffen und für ihre Benutzung geeignet sein, dass die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leben und Gesundheit, sowie die natürlichen Lebensgrundlagen und die Tiere nicht gefährdet werden.* <sup>2</sup>Unzumutbare Belästigungen oder unzumutbare Verkehrsbehinderungen dürfen nicht entstehen.“ § 3 Abs. 1 gilt ebenfalls für von der Baumaßnahme betroffene Bauteile des Bestands unter diesem Mindestanforderungsniveau.
4. Nutzungsbedingte Anforderungen bleiben unangetastet. Das bedeutet: Bauplanungsrecht, Baunebenrecht (zum Beispiel: Denkmalschutzrecht, Umweltrecht) sowie nicht bauteilbezogene Regelungen des Bauordnungsrechts (zum Beispiel: Grenzabstände, Rettungswege, Anforderungen an Aufenthaltsräume, Wohnungen) müssen eingehalten werden.

## 27.4 Was bedeutet die neue Regelung für eine Aufstockung?

### Beispiel: Aufstockung



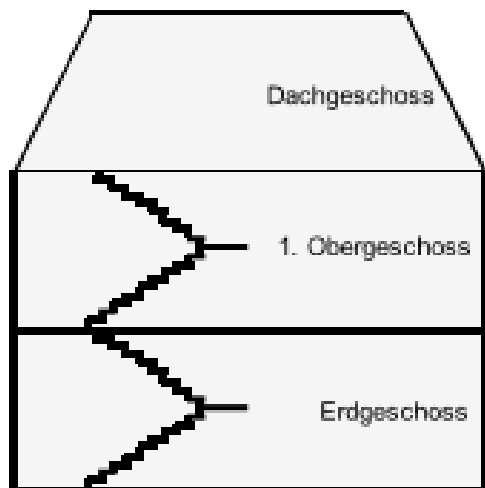
§ 85 a Abs. 2 NBauO: Dies gilt nicht bei:

- Anbauten
- Explosions- oder erhöhter Brandgefahr
- Sonderbauten
- vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

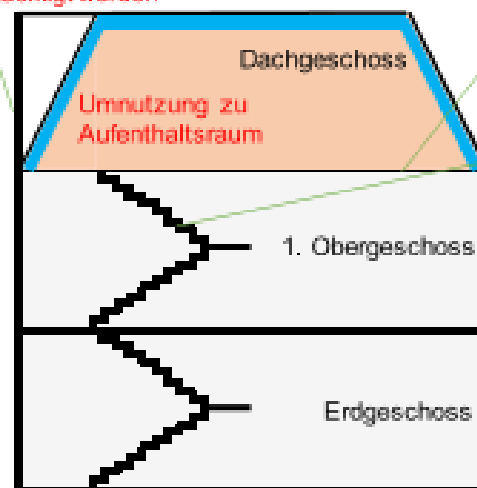
## 27.5 Was bedeutet die neue Regelung für eine Nutzungsänderung Dachgeschoss?

### Beispiel: Nutzungsänderung Dachgeschoss

Bestandsgebäude (z. B. Baujahr 1920)  
entspricht nicht heutigen  
technischen Baubestimmungen  
(genießt Bestandsschutz)



**bestehende  
Giebelwände**  
brauchen nicht für  
bessere Feuerwider-  
standsfähigkeit  
durch Aussteifungen  
ertüchtigt werden



**§ 85 a NBauO** erlaubt:

**bestehende  
Decken**  
brauchen nicht für  
bessere Feuerwider-  
standsfähigkeit oder  
für Schallschutz  
ertüchtigt werden

**bestehende  
Treppen**  
brauchen nicht für  
bessere Feuerwider-  
standsfähigkeit  
ertüchtigt werden

**bestehende  
Wände**  
brauchen nicht für  
bessere Feuerwider-  
standsfähigkeit  
ertüchtigt werden

§ 85 a Abs. 2 NBauO: Dies gilt nicht bei:

- Anbauten
- Explosions- oder erhöhter Brandgefahr
- Sonderbauten
- vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

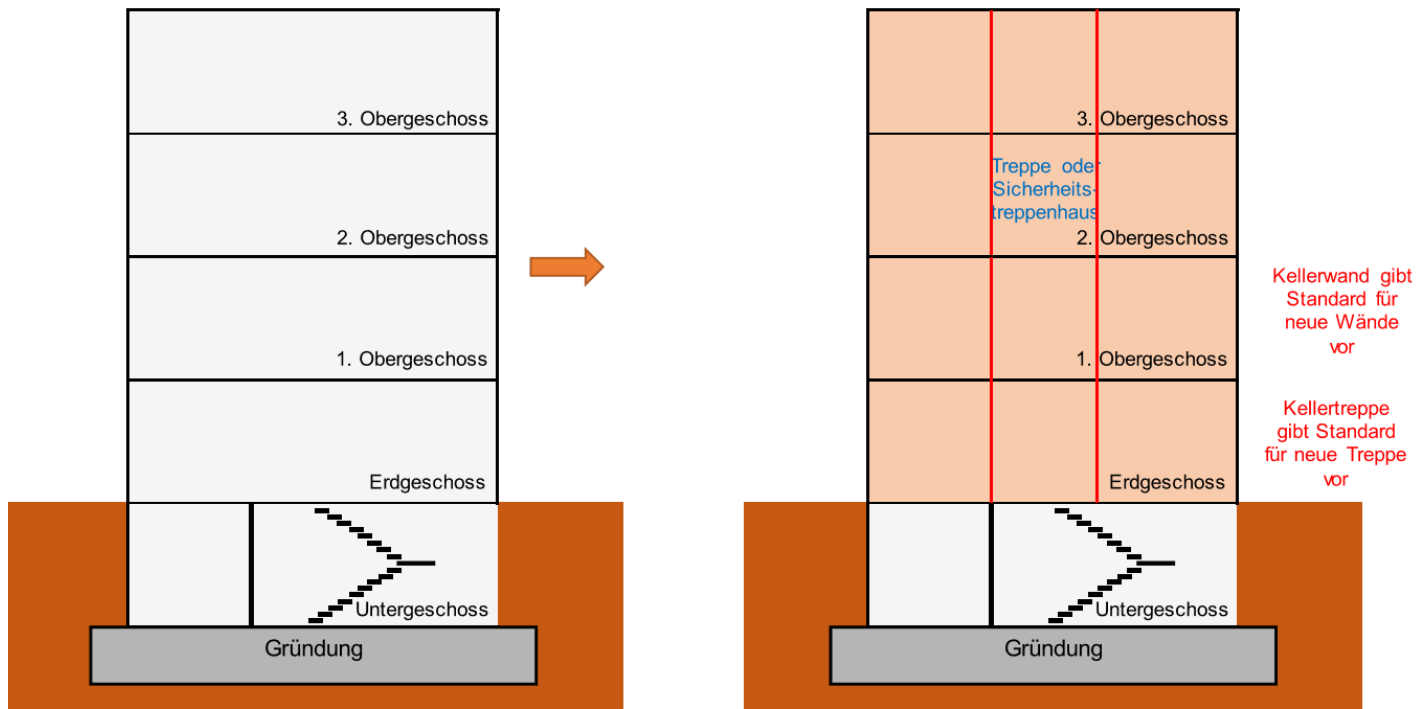
## 26.14 Was geschieht, wenn der Bestand keinen Standard für den Umbau vorgibt?

Es wird kombinierte Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen geben, die keine Anhaltspunkte bieten, in welcher Qualität manche neuen Bauteile zu erstellen sind. Dieses könnte zum Beispiel bei einer komplett neuen Nutzung sein.

Dann greift § 3 Abs. 1 NBauO. Die Verantwortung liegt auch hier bei der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser und den Erstellenden der bautechnischen Nachweise.

Im Folgenden ergibt sich ein Beispiel:

### Beispiel: Kaufhaus - Umbau und Nutzungsänderung zu Wohnen



## § 85 a Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen

(3) <sup>1</sup>Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat in den Bauvorlagen darzustellen, inwieweit das Gebäude nach Durchführung der Änderung die Anforderungen nach den zur Konkretisierung des § 3 Abs. 1 und der §§ 12 und 14 ergangenen Vorschriften nicht erfüllt. <sup>2</sup>§ 65 Abs. 1 ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass nur die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit und den Brandschutz, die sich aus Absatz 1 ergeben, durch bautechnische Nachweise nachzuweisen ist.

(4) Die Anforderungen an Gebäude und Bauteile zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung aufgrund anderer Rechtsvorschriften müssen erfüllt sein. <sup>2</sup>Gleiches gilt für alle nutzungsbedingten Anforderungen sowie die sonstigen Anforderungen des öffentlichen Baurechts, die nicht nur von Bauteilen zu erfüllen sind.

### Angaben in den Bauvorlagen:

- welche Bauteile
  - erforderliche Anforderungen
  - vorhandene Qualität
  - Welche Vorschriften werden im Einzelnen nicht erfüllt?
- Wird aber nicht geprüft.

Energieeinsparung steht nicht zur Disposition

→ keine Erleichterungen möglich

Nutzungsbedingte Anforderungen (Flächen, Höhen, Belichtung, Lüftung, Barrierefreiheit ...) stehen nicht zur Disposition

→ keine Erleichterungen möglich

→ Abweichungen nach § 66 NBauO vor Mitteilungsverfahren abzuarbeiten

## 26.6 Welche Dokumentationspflicht besteht für Entwurfsverfassende?

Es ist nach § 85 a Abs. 3 NBauO von Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser in den Bauvorlagen darzulegen, inwieweit das Gebäude nach Durchführung der Änderungen die Anforderungen der regulär geltenden konkretisierenden Vorschriften nicht erfüllt. Diese Darlegung wird behördlicherseits grundsätzlich nicht überprüft, kann aber in begründeten Einzelfällen (zum Beispiel, wenn Zweifel an der Standsicherheit oder dem ausreichenden Brandschutz bestehen) zur Einsichtnahme von der Bauaufsichtsbehörde angefordert werden.

## 26.9 Kann die Dokumentation von der Bauaufsichtsbehörde angefordert werden?

Die nach § 85 a Abs. 3 NBauO erstellte Dokumentation wird im Regelfall von der Bauaufsichtsbehörde nicht angefordert, weil sie nicht geprüft wird. Die Bauaufsichtsbehörden tragen damit auch keine Verantwortung für die Richtigkeit und Rechtmäßigkeit der Baumaßnahme.

Nach § 58 Abs. 1 NBauO haben die Bauaufsichtsbehörden, soweit erforderlich, darüber zu wachen und hinzuwirken, dass Baumaßnahmen dem öffentlichen Baurecht zu entsprechen. In begründeten Einzelfällen (zum Beispiel, wenn Zweifel an der Standsicherheit oder dem ausreichenden Brandschutz bestehen) können die Dokumentationen zur Einsichtnahme von der Bauaufsichtsbehörde angefordert werden.

Zudem ergeben sich aus § 79 Abs. 1 NBauO für die Bauaufsichtsbehörden Eingriffsmöglichkeiten, wenn bauliche Anlagen dem öffentlichen Baurecht widersprechen oder dies zu besorgen ist.



### § 85 a Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen

(5) <sup>1</sup>Für Baumaßnahmen mit Erleichterungen nach Absatz 1 ist nach § 62 Abs. 3 ein Mitteilungsverfahren durchzuführen, soweit die Baumaßnahme nicht schon nach anderen Vorschriften als nach § 62 keiner Baugenehmigung bedarf; dies gilt nicht in den Fällen des Absatzes 2 Nr. 4. <sup>2</sup>Die Bauvorlagen sind nach § 62 Abs. 4 Satz 1 von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 53 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 3 oder 5 [ab 1. Dezember 2024 lautet die Angabe „§ 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 4“] zu erstellen, soweit sich aus § 65 nichts anderes ergibt. <sup>3</sup>Die Nachweise der Standsicherheit sind von den in § 65 Abs. 4 Satz 1 genannten Personen zu erstellen; diese Personen haben nach § 65 Abs. 4 Satz 2 gegenüber der Bauaufsichtsbehörde eine Erklärung abzugeben, dass sie die Nachweise der Standsicherheit für die jeweilige Baumaßnahme erstellt haben. <sup>4</sup>Die bautechnischen Nachweise sind nach § 65 Abs. 2 Satz 1 nicht zu prüfen.

Ausschließlich Mitteilungsverfahren nach § 62 NBauO

(1 a) <sup>1</sup>Keiner Baugenehmigung bedarf auch eine Baumaßnahme mit Erleichterungen nach § 85 a Abs. 1, wenn die Voraussetzungen des Absatzes 2 vorliegen. <sup>2</sup>Eine Baumaßnahme nach Satz 1 ist auch die Nutzungsänderung des Dachgeschosses eines Gebäudes zu Wohnzwecken sowie die damit verbundene Errichtung von Dachgauben, wenn für sie Erleichterungen nach § 85 a Abs. 1 gelten. <sup>3</sup>Absatz 1 Sätze 3 bis 5 gilt entsprechend.

Soll für eine entsprechende Baumaßnahme „Aufstockung, Umbau, Ausbau, Nutzungsänderung im Bestand“ ein Bauantrag gestellt werden, ist § 85a NBauO nicht anzuwenden.

Bautechnische Nachweise sind nicht zu prüfen.

→ **Komplette Verantwortung liegt auf Entwurfsverfassenden**

### **26.10 Haben die Bauaufsichtsbehörden eine Beratungspflicht für die Erleichterungen nach § 85 a Abs. 1 NBauO?**

Die Regelung des § 85 a NBauO ist so konzipiert, dass die alleinige Verantwortung für die Erleichterungen nach § 85 a Abs. 1 NBauO bei den Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern liegt und keine behördlichen Prüfungen hinsichtlich der Einhaltung der sich aus § 3 Abs. 1 allgemein ergebenden Anforderungen erfolgen. Aus diesen Gründen erstreckt sich die Beratungspflicht des § 58 Abs. 1 NBauO der unteren Bauaufsichtsbehörden nicht auf die Ausübung des Handlungsspielraums.

## Erleichterungen für Umbaumaßnahmen/Nutzungsänderungen

### 2.7 Werden die 2024 in Kraft getretenen Regelungen evaluiert?

Sowohl die Landesregierung als auch die Mitglieder des Niedersächsischen Landtages beobachten die Wirksamkeit der beschlossenen Regelungen.

Zudem hat der Niedersächsische Landtag in Artikel 5 des Gesetzes zur Änderung der NBauO vom 18.06.2024 eine **Evaluation** beschlossen. Danach legt die Landesregierung dem Landtag **bis zum 31.12.2028** einen Bericht über die tatsächliche Wirksamkeit des

- § 47 NBauO hinsichtlich des Wegfalls der Pflicht, für den durch Wohnungen verursachten Bedarf oder Mehrbedarf notwendige Einstellplätze zu errichten,
- § 73 a Abs. 5 NBauO hinsichtlich der uneingeschränkten Anerkennung der Typengenehmigungen anderer Länder und des
- § 85 a NBauO bei Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen

vor. Die oberste Bauaufsicht wird für diese Evaluation ein Konzept erarbeiten.

Sonstiges

## Kurz noch mal ergänzend zum Brandschutz:

### § 5 Grenzabstände

(2) <sup>1</sup>Der Abstand beträgt ~~0,5~~ **0,4** H, mindestens jedoch 3 m. <sup>2</sup>**Abweichend von Satz 1 beträgt der Abstand in in** Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Gebieten, die nach ihrer baulichen Nutzung diesen Baugebieten entsprechen, ~~beträgt der Abstand 0,25~~ **0,2** H, mindestens jedoch 3 m. <sup>3</sup>Satz 2 gilt nicht für den, **so weit auf dem Nachbargrundstück zu dem betroffenen Grenzabschnitt ein größerer Abstand von den Grenzen solcher Nachbargrundstücke, die ganz oder überwiegend außerhalb der genannten Gebiete liegen einzuhalten wäre.** <sup>4</sup>**Abweichend von Satz 1 beträgt Der der** Abstand beträgt für Windenergieanlagen im Außenbereich oder in Sondergebieten für Windenergie ~~0,25~~ **0,2** H, mindestens jedoch 3 m; dies gilt nicht für den Abstand von den Grenzen eines Nachbargrundstücks, das ganz oder teilweise in einem Bereich oder Gebiet liegt, in dem der Abstand größer sein muss. <sup>5</sup>**Satz 4 gilt nicht, soweit Windenergieanlagen auf dem Nachbargrundstück zu dem betroffenen Grenzabschnitt ein größerer Abstand einzuhalten hätten.**

### Grenzabstände

Gebäudehöhe ab gewachsenem Gelände: 10 m / 6 m

→ Grenzabstand:  $10 \text{ m} \times 0,4 = 4,0 \text{ m}$

→ Grenzabstand :  $6 \text{ m} \times 0,4 = 2,40 \text{ m}$   
2,40 m → mind. 3,0 m

→ Grenzabstand in GE:  $10 \text{ m} \times 0,2 = 2,0 \text{ m}$   
2,0m → mind. 3m



Westansicht

## Kurz noch mal ergänzend zum Brandschutz:

### § 5 Grenzabstände

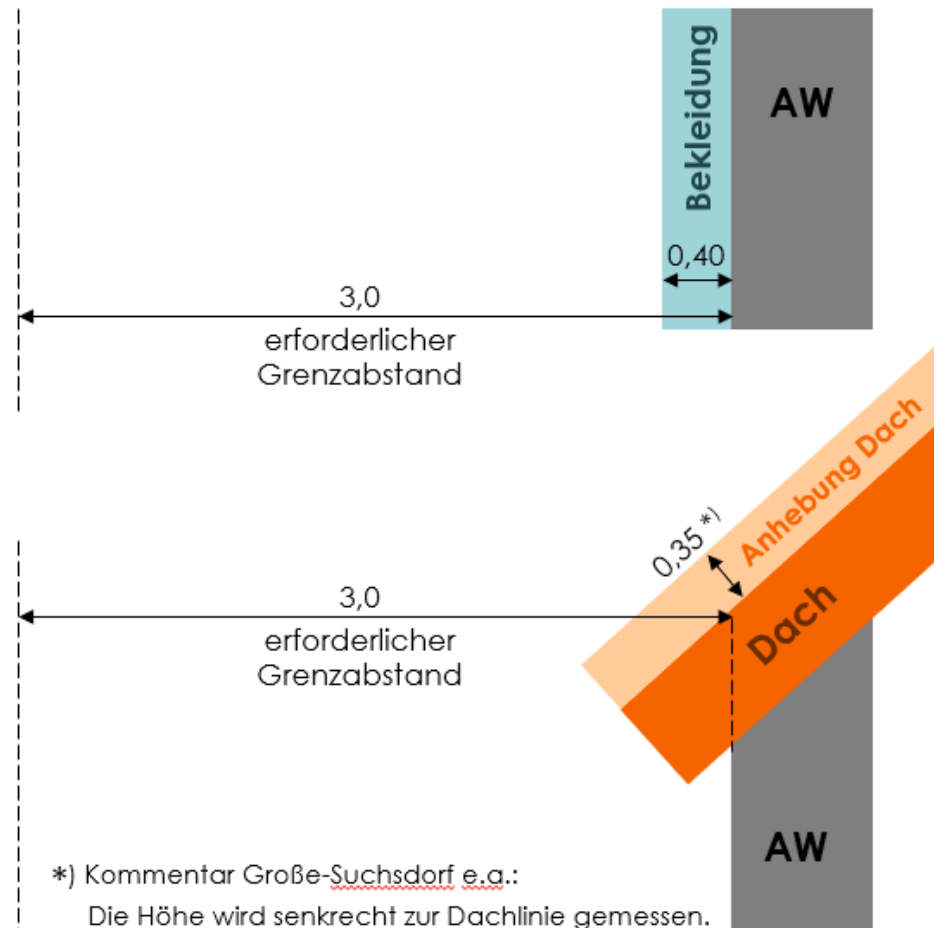
(4) <sup>1</sup>Bei der Bemessung des erforderlichen Abstands bleiben folgende Gebäudeteile außer Betracht:

1. Schornsteine, wenn sie untergeordnet sind, Antennen, Geländer, Abgas- und Abflutleitungen,
2. Giebeldreiecke und entsprechende andere Giebelformen soweit sie, waagrecht gemessen, nicht mehr als 6 m breit sind.

<sup>2</sup>Außer Betracht bleiben ferner

1. Außenwandbekleidungen, soweit sie den Abstand um nicht mehr als **0,25 0,40** m unterschreiten, und
2. Bedachungen, soweit sie um nicht mehr als **0,25 0,35** m angehoben werden,

wenn der Abstand infolge einer Baumaßnahme zum Zweck des Wärmeschutzes oder der Energieeinsparung bei einem vorhandenen Gebäude unterschritten wird.



## Kurz noch mal ergänzend zum Brandschutz:

§ 44  
Wohnungen

(6) <sup>1</sup>Sollen Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in rechtmäßig bestehenden Gebäuden in Wohnungen umgenutzt werden, so sind auf bestehende Bauteile § 27 Abs. 3 bis 5, § 28 Abs. 2, § 30, § 31 Abs. 3 und § 32 Abs. 1 Sätze 1 und 2 und Abs. 3 nicht anzuwenden. <sup>2</sup>§ 85 Abs. 2 und 4 gilt entsprechend.

→ § 85a NBauO

### Kurz noch mal ergänzend zum Brandschutz:

#### § 66 Abweichungen

(1) <sup>1</sup>Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn diese unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen nach § 3 Abs. 1 vereinbar sind. <sup>2</sup>**Unter den Voraussetzungen des Satzes 1 sind Abweichungen zuzulassen**

- 1. bei Nutzungsänderungen,**
- 2. bei Baumaßnahmen, die der Modernisierung, dem Ausbau oder dem Erhalt bestehender Gebäude dienen, und**
- 3. bei Baumaßnahmen zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen.**

<sup>3</sup>Es ist anzugeben, von welchen Vorschriften und in welchem Umfang eine Abweichung zugelassen wird. <sup>4</sup>§ 83 Abs. 1 Satz 3 **Halbsatz 1** bleibt unberührt. <sup>5</sup>**Für Bauteile, die bereits nach § 85 a abweichende Anforderungen erfüllen müssen, bedarf es keiner Zulassung einer Abweichung nach Satz 1 oder 2.**

#### 18.2 Wie lautet die Begründung für die neue Regelung?

§ 66 Abs. 1 NBauO stellt ein weiteres Regelungselement für das Bauen im Bestand und für den Neubau durch die Stärkung des Instruments der Abweichung dar. Ziel der Ergänzung ist, dass Abweichungen nach Satz 2 einfacher zu erzielen sind.

Nach der bisherigen Regelung des § 66 NBauO stand es im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde, auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn Abweichungen von Anforderungen der oder aufgrund der Niedersächsischen Bauordnung erlassenen Verordnungen zuzulassen, wenn die Abweichungen unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen nach § 3 Abs. 1 NBauO, vereinbar sind.

Nach der neuen Regelung sind nun bei den in Satz 2 aufgeführten Baumaßnahmen Abweichungen zuzulassen; es besteht also kein Ermessen mehr. **Die in Satz 1 aufgeführten Belange und Anforderungen müssen weiterhin gegeben sein.**

Die in dem neuen Satz 2 aufgeführten Fälle sind Nutzungsänderungen und Baumaßnahmen, die der Modernisierung oder dem Erhalt bestehender Gebäude dienen, sowie Baumaßnahmen zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen (Innovationsklausel).



## Kurz noch mal ergänzend zum Brandschutz:

<p><b>§ 85 b</b> <b>Ortsveränderliche Wohngebäude</b></p>
<p>An ein rechtmäßig errichtetes Wohngebäude, das</p>
<p>1. geeignet ist, an verschiedenen Orten aufgestellt und wieder abgebaut zu werden,</p>
<p>2. bestimmt ist, an einem oder mehreren Orten nacheinander jeweils für längere Zeit aufgestellt zu werden und</p>
<p>2. einen Brutto-Rauminhalt von nicht mehr als 75 m<sup>3</sup>,</p>
<p>werden im Falle späterer Aufstellung an einem anderen Ort keine zusätzlichen grundstücksunabhängigen Anforderungen aufgrund dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften gestellt. <sup>2</sup>Dies entbindet nicht von der Verpflichtung, ein bauaufsichtliches Verfahren nach § 62 oder § 63 durchzuführen. <sup>3</sup><u>§ 85 Abs. 2 bleibt unberührt.</u></p>

Sogenannte „Tiny-Houses“ („winzig“,  $\leq 75 \text{ m}^3$ )

grundstücksunabhängige Anforderungen:  
→ z.B. Statik

Mitteilungsverfahren nach § 62 NBauO oder vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach § 63 NBauO sind bei jedem „Umsetzen“ erforderlich.

(2) Die Bauaufsichtsbehörde kann eine Anpassung verlangen, wenn dies zur Erfüllung der Anforderungen des § 3 Abs. 1 erforderlich ist.

Kleines Fazit

# kleines Fazit

- Verantwortung der Entwurfsverfassenden und Fachplanenden wird deutlich – insbesondere bei Maßnahmen nach § 85a NBauO – gestärkt.
- Zitat aus den FAQ´s des MW Niedersachsen: „Der Staat lässt los.“
  - Wenn sich jedoch aufgrund nicht mehr vorgesehener Prüfungen baurechtswidrige Zustände ergeben, muss die Bauaufsicht das bauaufsichtliche Einschreiten prüfen.
- Das Sicherheitsniveau wird in Teilbereichen gesenkt – Bestätigung durch die Oberste Bauaufsicht in der ersten Dienstbesprechung zur Änderung der NBauO („ist so gewollt“).
- Unterschiedliche Sicherheitsniveaus zwischen Maßnahmen nach § 85 NBauO (Anpassungsverlagen) mit behördlicher Prüfung und Maßnahmen nach § 85a NBauO (Eigenverantwortung der Entwurfsverfassenden, keine Prüfung) sind zu erwarten und werden akzeptiert.

Vielen Dank

für Ihre Aufmerksamkeit!