

**Kleine Anfrage zur kurzfristigen schriftlichen Beantwortung  
gemäß § 46 Abs. 2 GO LT  
mit Antwort der Landesregierung**

Anfrage der Abgeordneten Jens-Christoph Brockmann und Omid Najafi (AfD)

Antwort des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung  
namens der Landesregierung

**Verhältnis der geänderten Niedersächsischen Bauordnung zu § 35 BauGB**

Anfrage der Abgeordneten Jens-Christoph Brockmann und Omid Najafi (AfD), eingegangen am  
06.11.2024 - Drs. 19/5737,  
an die Staatskanzlei übersandt am 07.11.2024

Antwort des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung  
namens der Landesregierung vom 15.11.2024

**Vorbemerkung der Abgeordneten**

Am 1. Juli 2024 ist die Novelle der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Kraft getreten. Das Gesetz zur Änderung der NBauO soll u. a. den Umbau von Bestandsgebäuden und den Neubau beschleunigen. Der neu eingefügte § 85 a NBauO soll Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen durch die Herabsenkung von Standards vereinfachen.

**1. In welchem Verhältnis stehen § 60 Abs. 2 Nr. 2 und § 85 a NBauO im Hinblick auf Umbau, Ausbau und Nutzungsänderung von Räumen in Gebäuden im Außenbereich zu § 35 BauGB?**

§ 60 Abs. 2 Nr. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) ermöglicht die verfahrensfreie Nutzungsänderung von Räumen im Dachgeschoss eines Wohngebäudes mit nur einer Wohnung - also nur für „Einfamilienhäuser“ - zu Aufenthaltsräumen, wenn diese Aufenthaltsräume weiterhin zu dieser Nutzungseinheit gehören.

Gemäß § 59 Abs. 3 NBauO müssen sowohl genehmigungsbedürftige, genehmigungsfreie und verfahrensfreie Baumaßnahmen die Anforderungen des öffentlichen Baurechts erfüllen. Zu dem öffentlichen Baurecht gehören gemäß § 2 Abs. 17 NBauO die Vorschriften, die Anforderungen an bauliche Anlagen, Bauprodukte oder Baumaßnahmen oder an andere Anlagen oder Einrichtungen nach § 1 Abs. 1 Satz 2 NBauO stellen oder die Bebaubarkeit von Grundstücken regeln. Die Anforderungen der unterschiedlichen Rechtsgebiete gelten nebeneinander. Darf ein Dachgeschoss nach dem Bauordnungsrecht verfahrensfrei umgenutzt werden, gilt dennoch daneben auch das städtebauliche Planungsrecht; die Umnutzung muss planungsrechtlich in dem jeweiligen Gebiet zulässig sein. Dies gilt sowohl für Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, als auch für Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch [BauGB]) oder im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Die materiellen bauordnungsrechtlichen Erleichterungen nach § 85 a Abs. 1 NBauO für die von der Baumaßnahme betroffenen vorhandenen und neuen Bauteile gelten, wie oben ausgeführt, auch neben den Anforderungen des städtebaulichen Planungsrechts. Damit die Erleichterungen für die Bauteile in allen Gebieten unter den Voraussetzungen des § 85 a NBauO in Anspruch genommen werden können, ist durch die neuen verfahrensrechtlichen Regelungen in § 62 NBauO im sogenannten Mitteilungsverfahren sichergestellt worden, dass die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde nach Maßgabe des § 36 BauGB über Zulässigkeit des Vorhabens nach städtebaulichem Planungsrecht entscheidet.

**2. In welchem Verhältnis stehen § 60 Abs. 2 Nr. 2 und § 85 a NBauO insbesondere im Hinblick auf die Errichtung von Dachgauben in Dachgeschossen zur Schaffung von Wohnraum in Gebäuden im Außenbereich zu § 35 BauGB?**

Da § 60 Abs. 2 Nr. 2 NBauO nur für die reine Umnutzung gilt, kommt die Errichtung von Dachgauben auf dieser Rechtsgrundlage nicht in Betracht.