



Schleswig-Holsteinischer Gemeindetag · Reventlouallee 6 · 24105 Kiel

Innen- und Rechtsausschuss  
des Schleswig-Holsteinischen Landtages  
Frau Vorsitzende  
Barbara Ostmeier  
Düsternbrooker Weg 70  
24105 Kiel

**Ansprechpartner**

Herr Kiewitz

**E-Mail**

arge@shgt.de

**Aktenzeichen**

60.00.02 Ki/Pe

Per E-Mail: [innenausschuss@landtag.ltsh.de](mailto:innenausschuss@landtag.ltsh.de)

Kiel, den 29.08.2019

**Schriftliche Anhörung des Innen- und Rechtsausschusses des Schleswig-Holsteinischen Landtags zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung  
- Gesetzentwurf der Fraktionen von CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP -  
Drucksache 19/1427-**

Sehr geehrte Frau Ostmeier,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 7. Juni 2019 und die damit verbundene Möglichkeit, zum o.g. Gesetzentwurf Stellung nehmen zu können.

Grundsätzlich unterstützen wir alle Bemühungen und Bestrebungen des Landes, die der weiteren Schaffung von Wohnraum dienen. Dies gilt auch für die Zielrichtung des vorliegenden Gesetzentwurfs. Gleichwohl möchten wir aus fachlicher Sicht einige Anmerkungen und Hinweise sowie Bedenken zu einzelnen Regelungen übermitteln:

**Zu Nr. 2 (§ 2 Abs. 8 S. 2) und Nr. 4 (§ 6 Abs. 9 S. 1 Nr. 4):**

Seit der letzten Novellierung der LBO **fehlt** in **§ 2 Abs. 8 S. 2** der Begriff des **Staffelgeschosses**. **Halbsatz 1 Alt. 1** der zurzeit gültigen Regelung über Vollgeschosse im Sinne des Satzes 2 gebraucht stattdessen die Worte „ein **gegenüber mindestens einer Außenwand eines Gebäudes** zurückgesetztes **oberstes** Geschoss“.

Diese zurzeit gültige Regelung schränkt die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser nach wie vor gestalterisch ein. Insbesondere bei den sogenannten Toskana-Villen in Gebieten, in denen bauplanungsrechtlich nur ein Vollgeschoss zulässig ist, führt die Regelung zu unnötigen architektonischen Kunstgriffen oder Verrenkungen. Um zu vermeiden, dass ein oberstes Geschoss zu einem **Vollgeschoss** wird, müssen dessen Außenwände zwangsläufig so gegenüber dem darunter liegenden Ge-

schoß zurückspringen, dass das oberste Geschoss über **weniger** als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine Höhe von mindestens 2,30 m hat. Nicht nachzuvollziehen ist dabei, warum sich der Versprung über eine **gesamte Außenwand** erstrecken muss.

**§ 6 Abs. 9 S.1 Nr. 4** des Entwurfs verwendet dem gegenüber wieder den Begriff des **Staffelgeschosses**.

**Anregung:**

Wir regen an, in **§ 2 Abs. 8 S. 2** den **Passus „gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes“** zu **streichen**. Dann bestünde die Möglichkeit, Versprünge auch nur bei Abschnitten einer Außenwand vorzusehen.

Wir regen weiter an, folglich auch in **§ 6 Abs. 9 S. 1 Nr. 4** des Entwurfs den Begriff „zurückgesetztes oberstes Geschoss“ zu wählen.

**Zu Nr. 2 c) (§ 2 Abs. 13 S. 1):**

Red. Hinweis: nach „... sind Bauprodukte“ fehlt ein Komma.

**Zu Nr. 4 (§ 6 Abs. 9):**

**Vorbemerkungen:**

**1.**

Die Erleichterungen bei der Schaffung von Wohnraum (bezogen auf 6 Abs. 9 LBO - Abstandsflächen-) hinsichtlich der notwendigen Abstandsflächen werden grundsätzlich begrüßt.

Allerdings besteht bezüglich dieser Regelungen der Landesgesetzgebung dringend Klärungsbedarf/ Harmonisierungsbedarf über das Zusammenwirken der LBO und der BauNVO. Die derzeit geplanten Regelungen des Entwurfes der LBO zur Erleichterung bei der Wohnraumschaffung in Baugebieten, die überwiegend dem Wohnen dienen oder in solchen Gebieten, die für eine städtebauliche Nachverdichtung geeignet sind, ist in der vorliegenden Form bevorzugt für unbepflanzte Bereiche eines Stadtgebietes zweckmäßig und zielorientiert anwendbar. Problematisch hingegen ist diese seitens des Landes angestrebte Vereinfachung des Baurechtes in Baugebieten, für die eine verbindliche Bauleitplanung (qualifizierter Bebauungsplan) besteht. In diesen Gebieten regelt häufig ergänzend zur Grundflächenzahl (GRZ) oder der zulässigen Grundfläche (GR) die festgesetzte Geschossfläche (GEZ) oder Geschossflächenzahl (GE) nach § 20 BauNVO das zugelassene Maß der baulichen Nutzung. Diese Festsetzungsmethodik betrifft in der Praxis weitgehend Gebiete mit mehr als einem Vollgeschoss. Abhängig von dem jeweiligen Datum der anwendbaren Baunutzungsverordnung (Aufstellung B-Plan auf Grundlage BauNVO 1977 oder später ab BauNVO 1990) erfolgt über die Festsetzung nach § 20 BauNVO die Begrenzung der wohnbaulich zu nutzenden Geschossfläche.

Sollte die BauNVO 1977 oder früher Anwendung finden, sind ergänzend zu der generellen Anrechenbarkeit aller Vollgeschosse auf die GRZ bzw. GF auch die Flächen von Aufenthaltsräumen, in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzurechnen.

Diese strikte Anrechenbarkeitsregel wurde mit der BauNVO 1990 für diese BauNVO sowie für die nachfolgende BauNVO grundlegend geändert. Ab Anwendbarkeit der BauNVO 1990 bestand für die Städte und Gemeinde die Möglichkeit, eine Anrechenbarkeit von Nichtvollgeschosse auf die GEZ / GF einzelfallbezogen zu steuern.

Diese Festsetzungen der Bauleitplanung insbesondere bei Bebauungsplänen, für die die BauNVO 1977 und früher zugrundeliegen, stellen sich in der Praxis insbesondere bei geplanten nach Nachverdichtungen im überplanten Innenbereich jedoch regelmäßig als Hemmnis heraus. Diese Problematik besteht bereits gegenwärtig und wird durch die geplante Änderung der LBO 2019 zusätzlich verschärft.

Eine Lösung dieses Konfliktes wäre unter Anwendung des derzeit gültigen Rechtsrahmens nur möglich, wenn die jeweiligen Bebauungspläne aufgehoben oder neu aufgestellt werden würden. Eine Änderung der Bauleitplanung beschränkt auf eine geänderte Anrechenbarkeit des Maßes der baulichen Nutzung (Änderung der Festsetzungen nach § 20 BauNVO für die Geschossfläche) ist in der Planungspraxis jedoch rechtlich nicht vereinfacht möglich. Hierzu bedarf es vielmehr eines vollumfänglichen Bauleitplanverfahrens. Somit ist zu befürchten, dass die positiven Signale zur Nachverdichtung über die Vereinfachungen der LBO durch die strikten Inhalte der BauNVO zur Geschossfläche „ausgebremst“ werden und somit in überplanten Bereichen nicht den gewünschten und dringlichen Erfolg zur Entlastung des Wohnungsmarktes führen würden.

Zur Lösung dieser Problematik wäre es wünschenswert, dass der Bundesgesetzgeber - zusätzlich zu der geänderten Landesgesetzgebung - die Möglichkeit eines „schnellen“ Änderungsverfahrens auf Bundesebene für die Anrechenbarkeit der Geschossfläche auf den Weg bringt. (Änderung BauGB i. V. m. BauNVO).

Wünschenswert wäre z.B. die Schaffung einer bundesländerübergreifenden gesetzlichen Möglichkeit für die nachträgliche Bemessung der GFZ durch ein vereinfachtes Änderungsverfahren (z.B. nur textlich durch Anpassung der BauNVO von vor 1977 auf 1990).

Denkbar wäre auch, hier die Schaffung einer gesetzlichen Möglichkeit, die eine nachträgliche Anrechenbarkeit der Geschossfläche in „Nichtvollgeschossen“ kurzfristig und ohne umfassenden Planungsaufwand neu regelt. Sollte diese geplante Harmonisierung des Bundesrechtes mit dem Landesrecht umgesetzt werden, würden weitere umfassende Bebauungspotenziale dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Alternativ wäre planungsrechtlich eine Aufhebung der Bauleitplanung in den vakanten Baugebieten auch eine Lösung. Diese Lösungsalternative wäre allerdings ein vollumfassendes Bauleitplanverfahren (Zeitraum ca. 9 Monate) und zusätzlich der vollständige Verzicht der Städte und Gemeinden, steuernd auf die städtebauliche Entwicklung einzuwirken. Die Beibehaltung der Steuerung durch die Kommunen wäre nur über eine vollständige Neuaufstellung der Bebauungspläne möglich, könnte allerdings in anderen planerischen Segmenten zu umfassenden planerischen Schwierigkeiten (z.B. Abstandsflächen bei verdichteter Innenstadtbebauung, Biotopkartierung, E+A Regelungen, usw.) und einen Bearbeitungszeitraum von ca. einem Jahr mit sich bringen. Insofern wäre ein vereinfachtes Änderungsverfahren, begrenzt auf die Anrechenbarkeit der GEZ, zu begrüßen. Aufgrund der Gesetzeshierarchie (Bundesgesetz steht über Landesgesetz) ist somit eine Änderung der LBO ohne eine Änderung der

BauNVO nur eine Teillösung und zur beschleunigten Schaffung von Wohnraum in bebauten Innenstadtlagen nur begrenzt anwendbar.

## 2.

Für Dachgeschossausbauten und -aufstockungen benötigt man im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren und im Genehmigungsfreistellungsverfahren eine bauvorlageberechtigte Entwurfsverfasserin oder einen bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser nach § 65 Absatz 3. Auch in Zukunft prüft die Bauaufsichtsbehörde in diesen Verfahren nicht die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften, wie etwa die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen.

Mit dem Ausbau bzw. der Aufstockung eines Dachgeschosses ist jedoch häufig eine Änderung der Gebäudeklasse und damit eine Erhöhung der brandschutzrechtlichen Anforderungen verbunden, deren Einhaltung gegebenenfalls zusätzlich (über Abweichungen) geprüft werden muss.

Im vereinfachten Verfahren nach § 69 darf eine Baugenehmigung unter anderem nur erteilt werden, wenn das Vorhaben den bundesrechtlichen Vorgaben des Bauplanungsrechts entspricht. Schon heute muss die Bauaufsichtsbehörde bei einer beantragten Dachaufstockung prüfen, ob das Maß der baulichen Nutzung eingehalten wird (im unbeplanten Innenbereich etwa hinsichtlich der Gebäudehöhe, im Bebauungsplangebiet beispielsweise hinsichtlich der Vollgeschossigkeit und der GFZ).

Gerade das macht den arbeits- und zeitintensiven Prüfaufwand für die Bauaufsichtsbehörde aus. Denn aufgrund immer umfangreicher und komplizierter werdender rechtlicher Rahmenbedingungen (gesetzliche Änderungen, sich verändernde Rechtsprechung) – insbesondere zu den bauplanungsrechtlichen Merkmalen des Maßes der baulichen Nutzung – sind die Anforderungen in Bezug auf die Rechtssicherheit der Entscheidungen der Bauaufsicht schon heute auf einem hohen Niveau.

Zur gewünschten Beschleunigung der Antragsverfahren wird die geplante Novellierung des Bauordnungsrechts für den Ausbau des Dachgeschosses nach alledem nicht führen können. Diese Abgrenzungsfragen zu erklären, wird vermutlich eher zu einem erhöhten Beratungsbedarf der am Bau Beteiligten, der Nachbarinnen und Nachbarn sowie der Rechtsanwältinnen und -anwälte durch die Bauaufsichtsbehörde führen.

### **Hinweis** (zu Satz 1):

Nach den Ausführungen in der Einzelbegründung zu Nr. 4 (§ 6) gehen wir davon aus, dass unter „bestehenden“ Gebäuden im Sinne des § 6 Abs. 9 S. 1 bestandsgeschützte Gebäude zu verstehen sind (im § 35 BauGB mit „zulässigerweise errichtet“ bezeichnet).

### **Bedenken** (zu Satz 1):

Im **Abs. 9 Satz 1** ist außerdem die Rede von bestehenden Gebäuden, „...die **in Gebieten** liegen, **die überwiegend dem Wohnen oder der Innenentwicklung von Städten und Gemeinden dienen...**“

Die **Wortwahl** halten wir für inhaltlich **nicht bestimmt genug**.

**Klar** ist zwar, dass die Vorschrift **keine Gebäude im Außenbereich** erfassen soll, weil sie die Begriffe „Gebiete“ und „Innenentwicklung“ gebraucht. **Im Übrigen** sehen wir jedoch **für die praktische Umsetzung Klärungsbedarf**:

Der Wortlaut „...überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete...“ findet sich beispielsweise auch im § 3 Abs. 5 d BImSchG 2013. Dort zählen „...ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete...“ (s. auch § 50 Satz 1 BImSchG 2013) zu den benachbarten Schutzobjekten im Sinne des BImSchG (vgl. §§ 16a Satz 1, 19 Abs. 4 und 23a Abs. 2 BImSchG 2013).

Nach Kapitel 2.2.1 – Ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete (Wohngebiete) – der Arbeitshilfe „Berücksichtigung des neuen nationalen Störfallrechts zur Umsetzung des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von Störfallbetrieben“ sind

*„...Wohngebiete ... nicht ausschließlich im Sinne der Gebietskategorien der BauNVO zu verstehen. Abstrakt lassen sie sich dahingehend definieren, dass es sich um Flächen handeln muss, die zumindest überwiegend dem Wohnen dienen oder die in einer Weise genutzt werden, die unter Gesichtspunkten des Immissions- und Störfallschutzes ähnlich wie das Wohnen eines besonderen Schutzes bedürfen. Daher werden einzelne Wohngebäude in der Regel nur dann erfasst, wenn sie einem Wohngebiet vergleichbare Dimensionen aufweisen...“*

Im Kommentar Jarass, Bundes-Immissionsschutzgesetz, 11. Auflage, März 2015, wird zu § 50 Satz 1 unter Randnummer 13 zu „Gebieten, die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen“ erläutert:

*„...Dies bestimmt sich primär nach den planungsrechtlichen Vorgaben (BayVGH, NVwZ-RR 2001, 581; Schoen LR 105; Schink, NVwZ 2003, 1044). Erfasst werden daher als reine, allgemeine oder besondere Wohngebiete ausgewiesene Flächen i. S. d. §§ 3, 4, 4a BauNVO (Tophoven GR 11), entsprechende Sondergebiete i. S. d. § 10 BauNVO und Kleinsiedlungsgebiete i. S. d. § 2 BauNVO (Marcks, NuR 1984, 46; Mager KO 36). Soweit keine planungsrechtlichen Vorgaben bestehen, ist hinsichtlich der Wohnnutzung auf die tatsächliche Situation abzustellen...“*

**Was** mit **Gebieten** gemeint sein soll, **die „der Innenentwicklung von Städten und Gemeinden dienen“**, mag man zwar aus § 1a Abs. 2 Satz 1 und § 13a Abs. 1 BauGB ableiten, in denen von Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, anderen Maßnahmen der Innenentwicklung und Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß die Rede ist.

Gleichwohl ist aus unserer Sicht zu viel Spielraum für Interpretationen gegeben, **beispielsweise** ob **auch gemischte Bauflächen** gemeint sind, in denen gleichgewichtig Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe vorkommen, **oder** die **klassische Gemengelage** ohne Prägung eines Gebietes nach BauNVO.



**Anregung (zu Satz 1):**

Da die vorgesehene bauordnungsrechtliche Erleichterung des **§ 6 Abs. 9 S. 1** ohnehin nur in Anspruch genommen werden kann, wenn die Schaffung zusätzlichen Wohnraums auch bauplanungsrechtlich zulässig ist, regen wir zur **Vermeidung aufwändiger Diskussionen** in der späteren praktischen Umsetzung und zur **Verfahrensbeschleunigung** an, die Einleitung des Satzes 1 **klar(er)** zu **fassen**, etwa

„...Wird bei bestehenden Gebäuden **im beplanten (§ 30 BauGB) oder unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)** zusätzlicher Wohnraum geschaffen, gelten die Absätze 2 bis 5 nicht bei...“

**Bedenken (zu Satz 2):**

In der **Begründung** wird ausgeführt, dass nach **Abs. 9 Satz 2** „...die im Rahmen der Umbau- oder Aufstockungsmaßnahmen geschaffenen Öffnungen in Dächern und Wänden den Anforderungen des Brandschutzes genügen...“ müssen.

Der vorgesehene **Gesetzestext** fordert **demgegenüber**, dass von den Dachgauben und ähnlichen Dachaufbauten, Fenstern und sonstigen Öffnungen in Dächern oder Wänden unbeschadet der §§ 31 und 33 „...**keine Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für die Nachbarinnen und Nachbarn unzumutbar sind...**“

Wenn die so geschaffenen Öffnungen in Dächern und Wänden den bauordnungsrechtlichen Anforderungen hinsichtlich des Brandschutzes genügen, ist gleichzeitig wenig oder gar kein Raum mehr für die Prüfung, ob unzumutbare Belästigungen oder Störungen vorliegen.

**Anregung (zu Satz 2):**

Eine **Prüfung** der Anforderungen an das Gebot der Rücksichtnahme über das Planungsrecht hinaus (§ 15 BauNVO) **braucht** den Bauaufsichtsbehörden **nicht auferlegt zu werden**. Würde die Regelung ins Gesetz übernommen, wären Nachbarwidersprüche und Nachbaranträge nach § 80 Abs. 5 VwGO vorprogrammiert.

**Zu Nr. 4 (§ 6 Abs. 10):**

**Anregung:**

**Abs. 10** sollte **analog § 6 Abs. 7 und 8** wie folgt formuliert werden:

„...Bei bestehenden Gebäuden **ist** die nachträgliche Errichtung vor die Außenwand vortretender Aufzüge, Treppen und Treppenträume **zulässig**, die zu den Nachbargrenzen einen Abstand von mindestens 3 m einhalten...“

Eine gesonderte Entscheidung der Bauaufsichtsbehörden bräuchte dann nicht getroffen zu werden. Wir gehen davon aus, dass die Regelungen des vorbeugenden Brandschutzes beachtet werden (müssen).

**Zu Nr. 25 (§ 68 Abs. 1 S. 1):**

Nachdem die Anwendbarkeit des **§ 68 Abs. 1 S. 1** im Zuge der letzten Änderung der LBO aufgrund der Seveso-III-Richtlinie durch **S. 3** eine Einschränkung erhalten hat, erweitert der Entwurf nunmehr – in Anlehnung an § 62 Abs. 1 Alternative [A] der

Musterbauordnung (MBO) – das Genehmigungsfreistellungsverfahren auf **alle baulichen Anlagen**, die **keine Sonderbauten** im Sinne des § 51 Abs. 2 sind. Genehmigungsfreigestellt werden sollen also - vorbehaltlich der Regelung in Satz 3 - in Zukunft auch Gebäude der Gebäudeklassen 4 und 5 (also auch Gebäude mit einer Höhe nach § 2 Absatz 4 Satz 2 bis zu 22 m).

Nach der Begründung sollen mit dem Entwurf die Voraussetzungen für eine **weitergehende Verfahrensbeschleunigung** geschaffen werden, weil Genehmigungsfreistellung bedeute, dass der Bauherr ohne Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen könne. Voraussetzung dafür sei, dass das Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans liege, dessen Festsetzungen diesem nicht widersprechen und die Erschließung gesichert sei (§ 68 Abs. 2).

**Zu dieser Regelung haben alle Kommunalen Landesverbände erhebliche Bedenken aus den Reihen ihrer Praktiker erreicht:**

1.

Die erwartete „weitergehende Verfahrensbeschleunigung“ wird in der Praxis nicht eintreten. Die Übernahme von Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 vom vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 69 in das Verfahren der Genehmigungsfreistellung nach § 68 wird die **möglichen Ursachen für Verzögerungen** (genauer gesagt: für **Verzögerungen des Baubeginns und der Baufertigstellung**) in diesen Fällen **nicht beseitigen**.

- Mögliche Verzögerungen im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 69 treten bei den Gebäudeklassen 4 und 5 nicht etwa ein, weil die Baugenehmigungen nicht rechtzeitig erteilt werden können, sondern weil in diesen Fällen (nach Erteilung der Baugenehmigungen) noch die Standsicherheitsnachweise und die Nachweise des konzeptionellen Brandschutzes nach § 70 geprüft werden müssen. Denn mit den Bauarbeiten darf unter anderem erst zehn Werktage nach Eingang der geprüften Nachweise bei der Bauaufsichtsbehörde begonnen werden (vgl. § 69 Abs. 3 S. 2 i. V. m. § 67 Abs. 4; § 73 Abs. 6 S. 1). Nach dem gegenwärtigen Stand der Gesetzgebung müssten die Bauaufsichtsbehörden auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren die Aufträge an die Prüfsachverständigen und Prüfsachverständigen zur Prüfung bautechnischer Nachweise vergeben (vgl. § 13 Abs. 4 S. 1 PPVO und § 19 Abs. 3 i. V. m. § 13 Abs. 4 S. 1 PPVO). Bei den Gebäudeklassen 4 und 5 ließen sich daher im Genehmigungsfreistellungsverfahren der Baubeginn und die Baufertigstellung nicht, allenfalls nur unwesentlich beschleunigen.
- Im Rahmen der Genehmigungsfreistellung liegt die Verantwortung für die Einhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eindeutig beim Architekten. In der Praxis müssen Kommunalverwaltungen allerdings regelmäßig feststellen, dass die Architekten mit der Genehmigungsfreistellung glauben, mit Blick auf die Eigenverantwortung zur Prüfung ihres Vorhabens im Besitz eines „Freifahrtscheins“ zu sein.

Es muss immer wieder festgestellt werden, dass die Architekten nicht darauf achten, welche BauNVO im Antragsverfahren anzuwenden ist. Das hängt bekanntlich vom Alter des Bebauungsplanes ab. Damit steht und fällt u. a. die korrekte Berechnung der Grundflächenzahl, der mögliche Ausbau eines Da-

ches usw. Festzustellen ist, dass die Architekten häufig die Gesamtgrundstücksgröße als Berechnungsgrundlage verwenden, obwohl eine Grünfläche auf dem Grundstück festgesetzt ist, die nicht mit einzurechnen ist. Das bedeutet in der Regel, dass die Gebäude größer werden als satzungsrechtlich zulässig. Konsequenzen hat der Architekt kaum zu befürchten, da Rückbauverfügungen so gut wie nie erlassen werden.

Generell soll die Gemeinde gar nicht in das Prüfverfahren einsteigen (siehe Kommentierung 13.8.7 Becker, Kalscheuer, Möller), da ja der Architekt eine Erklärung abgibt, dass er die Festsetzungen des B-Planes einhält. Nach § 68 (3) LBO kann die Gemeinde eine Überprüfung beantragen, wenn der Antrag den Festsetzungen widerspricht. Das bedeutet, dass die Gemeinde das Vorhaben auch prüfen muss, da sie ansonsten Gefahr läuft, ihres Planungsrechts beraubt zu werden.

Unsicherheiten ergeben sich zudem im Bereich der Löschwasserversorgung, die für jedes Objekt in ausreichendem Maße gesichert sein muss.

- Die geplante Änderung des Genehmigungsverfahren widerspricht der Prüfpflicht gem. § 70 LBO mit der Hinzunahme der Gebäude der Gebäudeklasse 4 und 5. Eine Prüfung der bautechnischen Nachweise ist erforderlich und somit ist auch eine Genehmigung, in der Nebenbestimmungen erteilt werden können, erforderlich. Die Monatsfrist ist nicht einzuhalten.

Die Erfahrung in den letzten Jahren hat gezeigt, dass sich viele Entwurfsverfasser inhaltlich nicht mit der Genehmigungsfreistellung gem. § 68 LBO auseinandergesetzt haben und somit oft fehlerhafte Anzeigen mit mangelhaften Bauvorlagen sowie fehlenden Abweichungs- und Befreiungsanträgen eingereicht wurden. Zurzeit waren davon lediglich Gebäude der GK 1-3 betroffen.

Fraglich ist, ob dieses Verfahren funktionieren wird, wenn es sich nunmehr um alle Bauvorhaben (außer Sonderbauten) handelt. Für die Gebäude der GK 4 und 5 und für Mittelgaragen sind die bautechnischen Nachweise prüfpflichtig.

Die Bauaufsichtsbehörde muss also bei Eingang einer Bauanzeige für ein Gebäude der GK 4 und 5 und für Mittelgaragen die Prüfaufträge für die Prüfung Statik und Brandschutz erteilen. Da der Bauherr einen Monat nach Eingang der Bauanzeige mit dem Bauvorhaben beginnen kann, und die Prüfung der bautechnischen Nachweise regelmäßig länger als einen Monat dauert, ist der Baubeginn mit der Erteilung der Prüfaufträge bis zur Vorlage der geprüften Nachweise zu untersagen.

Fazit: Es ist keine Beschleunigung des Verfahrens zu erwarten, da in den Fällen der GK 4 und 5 und der Mittelgaragen immer die bautechnischen Nachweise prüfpflichtig sind und somit der Baubeginn sofort zu untersagen ist.

In der MBO ist die Genehmigungsfreistellung von GK 4 und 5 und Mittelgaragen aus den v.g. Gründen nicht vorgesehen. Da für die Änderung der LBO häufig das Argument der Anpassung an die MBO angeführt wird, stellt sich hier die Frage, wieso hier eine solche, mit hohen Risiken behaftete Regelung getroffen werden soll.



Des Weiteren werden die Bauaufsichtsbehörden noch verstärkter bei Verstößen einschreiten müssen, als es jetzt schon der Fall ist. Für das bauaufsichtliche Einschreiten werden jedoch wesentlich weniger Gebühren fällig, als für ein Bauanzeigeverfahren nach § 68 LBO.

Die Prüfpflicht ab GK 4 hätte dann die Konsequenz, dass bei jeder eingehenden Bauanzeige gem. § 68 LBO der Baubeginn zu untersagen wäre, da diese Prüfungen erfahrungsgemäß mehr Zeit als einen Monat (Eingang Genehmigungsfreistellung bis möglicher Baubeginn) in Anspruch nehmen. Es wäre somit ab Gebäuden der Gebäudeklasse 4 keine Beschleunigung des Verfahrens zu erwarten und die LBO-konforme Vorgehensweise der Behörde sowohl dem Bauherrn als auch dem Entwurfsverfasser schwer bis gar nicht vermittelbar.

- Der Baubeginn für Gebäude der Gebäudeklassen 4 und 5 im Genehmigungsverfahren wird sich verschieben, wenn die Gemeinde eine Erklärung nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 Alt. 1 und Abs. 9 S. 1 abgibt, dass ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Ob die Gemeinde von dieser Befugnis Gebrauch macht, ist für Bauherrinnen und Bauherren nicht verlässlich kalkulierbar.

2.

Gegenüber dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 69 führte das Genehmigungsfreistellungsverfahren nach § 68 in der Vergangenheit für die am Bau Beteiligten und die unteren Bauaufsichtsbehörden nicht unbedingt zu Erleichterungen, auch wenn es in der Öffentlichkeit manchmal so dargestellt wurde oder wird. In diesem Zusammenhang wird auf unsere ausführlichen Stellungnahmen zu vorangegangenen Novellierungen der LBO verwiesen.

Auch in Zukunft wird voraussichtlich keine Verbesserung dieser Situation eintreten:

- Nur eine deutliche Minderheit von qualifizierten Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern reicht in der Praxis im Genehmigungsverfahren die „erforderlichen“ (vgl. § 63 Abs. 3 S. 1 LBO und § 1 Abs. 5 BauVorIVO) und mängelfreien Bauvorlagen ein. Da das Verfahren eine Nachforderung von Bauvorlagen nicht erlaubt, ist die Bauaufsichtsbehörde in solchen Fällen nicht zuletzt im Interesse der Bauherrinnen und Bauherren, der Nachbarinnen und Nachbarn bzw. der Städte und Gemeinden an der Vermeidung materiell illegaler Vorhaben gehalten, den Baubeginn untersagen.

Im günstigsten Fall wird danach eine erneute Genehmigungsfreistellung eingereicht, die die erforderlichen und mängelfreien Bauvorlagen enthält. Diese Doppel-Einreichung verursacht bei den Bauherrinnen und Bauherren im Ergebnis genauso hohe Kosten wie ein Bauantrag im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 69.

Enthält aber die zweite Genehmigungsfreistellung ebenfalls nicht die erforderlichen mängelfreien Bauvorlagen, und wird der Baubeginn ein weiteres Mal

untersagt, entstehen den Bauherrinnen und Bauherren sogar höhere Kosten als für ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach § 69.

- Erforderliche Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen werden im Genehmigungsfreistellungsverfahren von den Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern häufig nicht entsprechend § 68 Abs. 5 gesondert beantragt und begründet. Dabei lässt sich nicht ausschließen, dass die am Bau Beteiligten ein solches Erfordernis mitunter gar nicht erkennen.
- Die Fristen im Genehmigungsfreistellungsverfahren lassen sich nicht immer einfach bestimmen. Grundsätzlich darf mit den Bauarbeiten einen Monat nach Einreichung der erforderlichen Bauvorlagen bei der Bauaufsichtsbehörde und der Gemeinde begonnen werden. Sind aber Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen beantragt, verlängert sich diese Frist, bis über diese schriftlich zu stellenden und zu begründenden Anträge entschieden wird. Die Kombination aus Genehmigungsfreistellung und Antrag ist für sich gesehen schon ungünstig; dass damit aber auch noch unterschiedliche Fristen gelten, sorgt vor allem bei Bauherrinnen und Bauherren regelmäßig für Verwirrung.
- Bauherrinnen und Bauherren gehen häufig irrtümlich davon aus, dass ihnen ein Genehmigungsfreistellungsverfahren, das bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde durchgelaufen ist, Rechtssicherheit bietet. Das ist nicht der Fall. Sollte die Bauaufsichtsbehörde bei der Prüfung von nachbar- oder gemeindlichen Anträgen auf bauaufsichtsbehördliches Einschreiten oder auch erst nach Fertigstellung des Bauvorhabens erfahren, dass es nicht den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht, müssen Bauherrinnen und Bauherren mit ordnungsbehördlichen Maßnahmen rechnen.
- Die praktische Erfahrung zeigt, dass die meisten Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser nicht an der Stärkung ihrer Verantwortung interessiert zu sein scheinen und das Genehmigungsfreistellungsverfahren nur ungern durchführen; sie sichern sich deshalb vor Einreichung der Genehmigungsfreistellung gerne bei der Bauaufsichtsbehörde ab, ob das geplante Vorhaben den geltenden Bestimmungen entspricht, oder empfehlen den Bauherrinnen und Bauherren, vom Wahlrecht nach § 68 Abs. 12 Gebrauch zu machen und ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach § 69 durchführen zu lassen. Bauberatungen zu Genehmigungsfreistellungen entlasten die Bauaufsichtsbehörden aber nicht.
- Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser werden mitunter nur mit der Planung, nicht aber mit der Umsetzung genehmigungsfrei gestellter Vorhaben betraut. Insbesondere in solchen Fällen wird häufig abweichend von den Vorgaben des maßgeblichen Bebauungsplans gebaut. Und die Person, die in die Liste nach § 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 des Architekten- und Ingenieurkammergesetzes eingetragen ist, überwacht bei baulichen Anlagen nach § 70 Abs. 2 Satz 1 weder die Bauausführung hinsichtlich des von ihr oder ihm aufgestellten Standsicherheitsnachweises (vgl. § 78 Abs. 3), noch bescheinigt sie die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich der Standsicherheit (vgl. § 79 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2).

- Vielfach müssen die Bauaufsichtsbehörden (auf Einwendungen von Nachbarinnen, Nachbarn oder der Gemeinde) prüfen, ob sie repressiv tätig werden und baurechtswidrige Zustände rückgängig machen lassen, die nach einer präventiven Prüfung im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens nicht entstanden wären.

**Anregung:**

Der Landkreistag regt daher (erneut) an, das Verfahren der Genehmigungsfreistellung in Zukunft nicht mehr vorzusehen.

Der Städteverband und der Gemeindetag fordern die regierungstragenden Fraktionen auf, von der beabsichtigten Regelung, für die Gebäudeklassen 4 und 5 das Verfahren der Genehmigungsfreistellung einzuführen, Abstand zu nehmen.

**Alternative:**

Sollte der Anregung/ der Forderung nicht gefolgt werden, sollte das **bisherige**, nicht erweiterte Genehmigungsfreistellungsverfahren nur zur Anwendung kommen, wenn

- keine Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen erforderlich sind und
- die Prüfung von Standsicherheitsnachweisen und Nachweisen des konzeptionellen Brandschutzes entfällt.

Dann wäre das Genehmigungsfreistellungsverfahren (allein) zur Sicherung der gemeindlichen Planungshoheit sinnvoll und zweckmäßig, weil tatsächlich keine bauaufsichtsbehördliche Entscheidung getroffen zu werden bräuchte.

**Zu Nr. 21 (§ 54)**

Es wird angeregt, hier die Möglichkeit der Abweichung von Absatz 2 und ggf. Absatz 3 mit aufzunehmen. Die mangelnde Möglichkeit zur Abweichung gerade in Altstadt- und Innenstadtbereichen bspw. mit Kulturdenkmälern im Erhaltungssatzungsgebiet und überwiegend gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen ist extrem problematisch, da die geforderte Barrierefreiheit kaum realisierbar ist.

**Zu Nr. 26 Buchstabe a (§ 71 Abs. 1 S. 2):**

Der neu einzufügende § 71 Absatz 1 **Satz 2** will die Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Änderung des Dachgeschosses oder durch Errichtung zusätzlicher Geschosse privilegieren. Er **verpflichtet** die Bauaufsichtsbehörden, Abweichungen zuzulassen, wenn bei bestehenden Gebäuden zusätzlicher Wohnraum durch Änderung des Dachgeschosses oder durch Errichtung zusätzlicher Geschosse geschaffen wird und das Vorhaben ansonsten nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand verwirklicht werden kann.

**Hinweis:**

Mit der Änderung von Dachgeschossen und der Errichtung zusätzlicher Geschosse ändert sich häufig auch die Gebäudeklasse mit der Folge, dass höhere brandschutztechnische Anforderungen Gebäude zu stellen sind. Außerdem besteht die Gefahr, dass mit den Maßnahmen **zusätzliche Vollgeschosse** geschaffen werden, die hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung mit den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplans nicht vereinbar sind.

**Anregung:**

Da die Bauaufsichtsbehörden ohne zusätzliche Bauvorlagen nicht immer zeitnah und verlässlich ermitteln können, wann (für wen) die Grenze für einen „unzumutbaren Aufwand“ überschritten ist, sollte **§ 71 Absatz 1 Satz 2** so gefasst werden, dass diese Abweichungsvariante kraft Gesetzes zulässig ist, also keine bauaufsichtsbehördliche Entscheidung getroffen zu werden braucht („...sind Abweichungen zulässig, wenn...“).

**Zu Nr. 27 (§ 73a)**

Grundsätzlich wird die Regelung begrüßt. Wir schlagen vor, sie um einen Hinweis zu ergänzen, dass weitere erforderliche Unterlagen vom Antragsteller vorzulegen sind; z. B. Angaben, die sich aus der Örtlichkeit ergeben wie etwa ein Baugrundgutachten oder Hinweise zu unterschiedlichen Windlastzonen.

Weitere Hinweise oder Änderungsvorschläge haben wir nicht vorzutragen.

Mit freundlichen Grüßen



Jörg Bülow  
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied