

Stellungnahme zum „Gesetz für das schnellere Bauen“

Telefon (07 11) 21 96-0
Telefax (07 11) 21 96-103
info@akbw.de
www.akbw.de

Wir bedanken uns für die Übersendung des Gesetzentwurfs zur Änderung der Landesbauordnung sowie der Verfahrensverordnung und freuen uns über die Möglichkeit, eine Stellungnahme abgeben zu können. Die Architektenkammer unterstützt die Ziele der LBO-Novelle, Beschleunigung von Verfahren und Vereinfachung des Bauens, insbesondere im Bestand, vollumfänglich, weist jedoch darauf hin, dass sie bei einigen Verbesserungen im Detail doch erheblichen Korrekturbedarf und deutliches Optimierungspotential sieht.

Die Architektenkammer Baden-Württemberg setzt sich für beispielhafte, integrative und nachhaltige Bauprojekte ein. Deshalb muss die Bauwende einen Fokus auf das Bauen im Bestand legen. Der Gebäudebestand ist über die Nutzung „grauer“ bzw. „goldener“ Energie hinaus wertvoll für die Kommune. Er stiftet Identität und prägt das Ortsbild. Die gesetzlichen Regelungen und Verordnungen sind künftig statt nur auf Neubau auf Bestandsbauten auszurichten, um ein ressourceneffizientes Bauen zu ermöglichen und Umbau und Sanierung einen der Klimaentwicklung gerecht werdenden Stellenwert zu geben. Hier erkennen wir einen Schwerpunkt im vorliegenden Gesetzesentwurf, was vor dem Hintergrund der Klimakrise auch notwendig erscheint.



18. September 2024

Executive Summary

Wir begrüßen die vorgesehenen Erleichterungen für das Bauen im Bestand. Die Fortgewährung des Bestandsschutzes hinsichtlich Brandschutz bzw. Rettungswegausbildung auch bei Nutzungsänderung ist sinnvoll. Verfahrensfreie Umnutzungen für die Schaffung von Wohnraum können bei einer weiteren Fassung des Terminus „Nutzungsänderung“ niederschwellig Wohnraumpotenziale heben. Daneben sind die Ablösemöglichkeit der Spielplatzpflicht durch Geldbeträge, der Wegfall der Pflicht zur Schaffung von Abstellräumen bei Wohnungen und die Zusammenführung von LBO und LBOAVO hilfreiche Erleichterungen.

Ernstes Bedenken hat die Architektenkammer bezüglich der Kumulierung der Einführung der Genehmigungsfiktion, der Abschaffung des Widerspruchsverfahrens, der weiteren Einschränkung der Nachbarschaftsbeteiligung und der Beschränkung von regulären, vollumfänglichen Baugenehmigungsverfahren nur noch auf Sonderbauten. Jeder dieser Verfahrensvereinfachungen für sich erscheint zunächst nachvollziehbar. Wie diese in Summe wirken, ist kaum abzuschätzen. Unserer Einschätzung nach besteht die Gefahr, erhebliche Rechtsunsicherheit einzuführen und deshalb im Verwaltungshandeln und durch einen Anstieg von Gerichtsverfahren das Bauen sogar zu verlangsamen. Dies gilt insbesondere bei einer gleichzeitigen Ausweitung der kleinen Bauvorlageberechtigung, die einen Großteil der Bauaufgaben einem Personenkreis ohne Fort- und Weiterbildungspflicht zugänglich machen würde. Und dies – auch wirtschaftlich – zulasten der Verbraucher.

Die ursprünglich angekündigte Flexibilisierung der Stellplatzpflicht ist nun doch nicht Bestandteil des Entwurfs. Damit fällt ein wesentlicher Kostentreiber durchs Raster, der in der Novelle hätte entschärft werden können. Im Weiteren wurde verpasst, eine Regelung für Barrierefreiheit im Wohnungsbau zu schaffen, die unnötige Kostensteigerungen vermeidet und gleichzeitig die gesellschaftliche Relevanz der Barrierefreiheit anerkennt und sinnvoll in Neubauten vorschreibt.

Die Architektenkammer hofft, dass sie mit ihren Bedenken und Vorschlägen zu einer weiteren Verbesserung beitragen kann, empfiehlt jedoch angesichts der vorgenannten bzw. nachfolgend ausgeführten und ergänzten Punkte dringend, die LBO in der kommenden Legislaturperiode einer kritischen Evaluierung zu unterziehen.

I.) Wesentliche Anmerkungen zu Inhalten des vorliegenden Entwurfs

1.) Baurechtliche Verfahren

a.) Weitere Beschränkung der Verfahrensoptionen: § 51 Absatz 5 und § 52 Absatz 1

Mit dieser neuerlichen Änderung bei den baurechtlichen Verfahren soll die Möglichkeit für ein reguläres umfängliches Baugenehmigungsverfahren nur noch auf Sonderbauten beschränkt werden. Die Architektenkammer lehnt dies entschieden ab.

Bereits bei der Änderung der Landesbauordnung 2019 hat die AKBW die Beschneidung der Rechte von Antragstellern hinsichtlich einer freien Wahl des Genehmigungsverfahrens kritisiert. Ohne Not wurde Bauherrinnen und Bauherren die Freiheit genommen, zwischen einem schnellen oder rechtssicheren Verfahren, einem günstigen oder einem etwas teurerem Verfahren, das aber dann rechtssicher ist, zu wählen. Der Nachteil der jetzt noch weiter ausgeweiteten Beschneidung der Verfahrensoption liegt insbesondere in einer fehlenden Rechtssicherheit für die Antragsteller hinsichtlich der nicht geprüften Sachverhalte. Dies ist gerade auch angesichts der uneinheitlichen Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe, gerade auch beim Bauen im Bestand, von besonderer Relevanz. Diesem Nachteil steht aus unserer Sicht kein erkennbarer Vorteil für Bauherrinnen und Bauherren oder gar der Allgemeinheit gegenüber – ganz im Gegenteil wird das in der Vergangenheit bewährte und geschätzte Vier-Augen-Prinzip in der Anwendung weiter eingeschränkt. Und das vor dem Hintergrund, dass das Qualifikationsniveau für Entwurfsverfasser und Entwurfsverfasserinnen abgesenkt werden soll (siehe Anmerkungen unten zu 2. Änderung der Bauvorlageberechtigung).

Auch hinsichtlich der postulierten Entlastung der Baurechtsbehörden äußern wir deutliche Bedenken: Einerseits werden die Baurechtsbehörden aufgrund der gerade beim Bauen im Bestand häufig unabdingbaren Anträge auf Ausnahmen, Abweichungen und Befreiungen sowieso eine intensive Auseinandersetzung mit dem Bauvorhaben vornehmen müssen. Andererseits droht aus unserer Sicht durch die wegfallende umfängliche Prüfung im Genehmigungsverfahren ein deutlicher Mehraufwand in der Überwachung bzw. dem Vollzug für die Baurechtsbehörden.

Im Übrigen erscheint die Formulierung von § 52 Absatz 1 unklar und geeignet, in der praktischen Umsetzung Fragen aufzuwerfen, worauf sich die Einschränkung „mit Ausnahme der Sonderbauten“ bezieht: Ist für Sonderbauten nun das Vereinfachte Baugenehmigungsverfahren ebenfalls zulässig oder nicht?

Eine weitere Unzulänglichkeit der vorgesehenen Regelung ist die Tatsache, dass der Begriff „Sonderbau“ gar nicht eindeutig und abschließend definiert ist, da § 38 nur eine nicht abschließende Aufzählung beinhaltet. Somit kann nach einer vermeintlich verpflichtenden Einreichung im Vereinfachten Baugenehmigungsverfahren ein neuer Antrag im regulären Baugenehmigungsverfahren notwendig werden und umgekehrt.

Hilfreicher zur Beschleunigung der Verfahren für das Planen und Bauen wäre ein definierter Prüfkatalog für das Vereinfachte Baugenehmigungsverfahren, insbesondere für die neben Bauordnungs- und Bauplanungsrecht abzuprüfenden „anderen öffentlich-rechtlichen“ Vorschriften. Nur so lässt sich die Vollständigkeit der einzureichenden Unterlagen gewährleisten, um ohne zusätzliche Verzögerungen mit der baurechtlichen Prüfung beginnen zu können.

Darüber hinaus schlägt die AKBW vor, neben dem ggf. schnelleren aber auch risikoreicheren Vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, grundsätzlich das reguläre Baugenehmigungsverfahren mit vollem Prüfprogramm wieder für alle Bauvorhaben auf ausdrücklichen Wunsch des Bauherrn zuzulassen.



b.) Genehmigungsfiktion § 58 Absatz 1a

Von der Einführung dieser Regelung verspricht sich der Gesetzgeber eine Optimierung und Beschleunigung baurechtlicher Verfahren. Ob sich dies in der Praxis einstellen wird, bleibt abzuwarten. Wir empfehlen, diese Option allenfalls auf das Vereinfachte Baugenehmigungsverfahren zu beschränken, da die mit der Genehmigungsfiktion verbundenen Risiken bzw. Rechtsunsicherheit gerade für die Antragsteller bedenklich sind. Auch allgemein ist die Regelung aus Sicht des Verbraucherschutzes zu kritisieren. Die Architektenkammer plädiert daher dafür, wenn überhaupt, die Einführung der Genehmigungsfiktion auf den Wohnungsbau zu beschränken. Geprüft werden sollte außerdem, ob dies nicht aus Verbraucherschutzgründen sogar nur fachlich kundigen Bauherren eröffnet werden sollte. Private Bauherren, deren Bauvorhaben ja gerade in den vorgesehenen Anwendungsbereich fallen werden, können i.d.R. keineswegs die Konsequenzen und Risiken abschätzen und beurteilen, die mit einer Genehmigungsfiktion verbunden sind. Dazu kommt noch ein womöglich nicht fortbildungspflichtiger Entwurfsverfasser ohne Berufshaftpflichtversicherung und eine maximal eingeschränkte Nachbarbeteiligung.



Rechtsunsicherheit entsteht insbesondere bei fehlender Mitwirkung, fehlender Erteilung des Einvernehmens oder fehlenden Zustimmungen anderer berührter Stellen. Bisher gilt zwar gemäß § 54 Absatz 3, dass diese erteilt sind bzw. keine Bedenken bestehen, wenn innerhalb der gesetzten Frist kein Widerspruch bzw. keine Stellungnahme eingeht. Dennoch wird in der Praxis häufig eine Überschreitung der Fristen in Kauf genommen, um eine qualifizierte Rückäußerung der berührten Stellen abzuwarten, da Verstöße gegen Vorschriften in deren Rechtsbereichen ggf. durch eine Baugenehmigung nicht legitimiert werden. Dies wird auch bei der Genehmigungsfiktion so bleiben. Eine Beschleunigungswirkung tritt dann nicht ein.

Auch beantragte Ausnahmen, Abweichungen und Befreiungen (AAB-Anträge) sollen der Genehmigungsfiktion unterliegen. Als Betroffene müsste den Nachbarn, die ggf. in ihren Rechten durch diese AAB-Anträge tangiert werden, ebenfalls der Eintritt der Genehmigungsfiktion bekannt gegeben werden (siehe die vorgesehene Ergänzung in § 55 Absatz 1). Da keine inhaltlich-sachliche Entscheidung über die Zulässigkeit der AAB-Anträge gefällt wurde, ist damit zu rechnen, dass die Nachbarn die möglichen Rechtsmittel wahrnehmen, mit entsprechend großem Risiko für die Bauherren.

Im Übrigen bleibt die Genehmigungsfiktion ohne eine Anpassung der Vollständigkeitsprüfung gemäß § 54 Absatz 1 bzw. eine damit verbundene, noch einzuführende „Vollständigkeitsfiktion“ wirkungslos. In der Praxis verzögern sich Baugenehmigungsverfahren insbesondere dadurch, dass die Baurechtsbehörden bei der Vollständigkeitsprüfung immer wieder neu fehlende Angaben oder Unterlagen feststellen bzw. anmahnen, mit jeweils neu festgesetzten Fristen zur Nachbesserung, so dass eine Eingangsmitteilung gar nicht erfolgt und somit der Beginn des Fristlaufs für die Genehmigungsfiktion gar nicht eintritt. Daher ist die Einführung einer Genehmigungsfiktion jedenfalls durch Ergänzungen beim § 54 zu unterstützen, mit der einerseits eine Verpflichtung zur einer abschließenden, verbindlichen Vollständigkeitsprüfung und andererseits eine Vollständigkeitsfiktion nach einer bestimmten Frist festgesetzt wird.

Aus Sicht der Architektenkammer wird die Einführung der Genehmigungsfiktion die bestehenden Probleme bei den Verfahren nicht lösen, sondern nur verlagern: Es ist zu befürchten, dass die Bauämter sich in vielen Fällen nicht mehr mit der konstruktiven Lösung schwieriger Fälle befassen werden, weil sie zeitlich durch die Prüfung der Vollständigkeit und insbesondere der Ermessensausübung bei der Rücknahme von eingetretenen Fiktionen gebunden sein werden. Eine für alle Antragstellenden gleichermaßen verlässliche und objektive Ausübung der vorbeugenden baupolizeilichen Aufgaben der Baurechtsbehörden erscheint uns hierdurch eher gefährdet.

Diese unausgegorene Einführung einer Genehmigungsfiktion könnte somit dem Ziel schnellerer Baugenehmigungsverfahren mehr schaden als dienen.

2.) Änderung der Bauvorlageberechtigung: § 43 i.V.m. § 63 (neu)

Verbunden mit einer Anpassung der Bauvorlageberechtigung von Ingenieuren und Ingenieurinnen an europäisches Recht soll die sogenannte kleine Bauvorlageberechtigung ausgeweitet werden auf die Einreichung von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 mit bis zu drei Wohnungen, sowie eingeschossige gewerblich genutzte und land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebäude ohne Größenbeschränkung, solange es sich nicht um Sonderbauten handelt. Für diese Bauvorhaben sollen Absolventen einschlägiger Studiengänge ohne qualifizierende Berufspraxis als Entwurfsverfasser bestellt werden können sowie Bautechniker und -technikerinnen sowie Personen mit Meisterprüfung im Bauhauptgewerbe.

Angesichts der Tatsache, dass für diese Bauvorhaben einerseits keine qualifizierte baurechtliche Prüfung mehr erfolgt und andererseits für die Entwurfsverfasser keine weiteren qualifizierenden Anforderungen wie Fortbildungspflichten oder Verpflichtung zum Unterhalt einer Berufshaftpflichtversicherung bestehen, erscheint diese Regelung aus Verbrauchersicht im Hinblick auf die Gefahr für Leib und Leben und die öffentliche Sicherheit und Ordnung äußerst bedenklich. Nach unserer Einschätzung wird so die Mehrheit der Bauaufgaben einem Personenkreis ohne Fort- und Weiterbildungspflicht zugänglich. Zusätzlich zur Anpassung der kleinen Bauvorlageberechtigung soll die Einführung der Genehmigungsfiktion, die eingeschränkte Nachbarbeteiligung, die Abschaffung des Widerspruchsverfahrens und die Beschränkung, ein umfängliches Baugenehmigungsverfahren nur noch für Sonderbauten einreichen zu können kommen. Einzelnen für sich gesehen stecken darin gute Instrumente zur Optimierung der Landesbauordnung. Da diese aber kumulativ Einzug halten sollen, wird die Rechtsicherheit auf ein Minimum reduziert. Der Gesetzgeber führt selbst hierzu aus, dass für Dienstleistungsempfänger einschließlich der Verbraucher mit einer Schlechtleistung der Bauvorlageberechtigten erhebliche gesundheitliche und finanzielle Risiken verbunden seien. Personen, die trotz Bauvorlageberechtigung weder in die Architektenliste noch in die Liste der bauvorlageberechtigten Ingenieure eingetragen sind, unterliegen keiner Fort- und Weiterbildungspflicht und müssen auch keine ausreichende Berufshaftpflichtversicherung vorweisen.



Begründet wird die Anpassung und die damit verbundene Ausweitung der bestehenden Bauvorlageberechtigung mit der Abwendung des von der Europäischen Kommission gegen Deutschland eingeleiteten Vertragsverletzungsverfahrens (VVV 2018/2291 - Bauvorlageberechtigung) wegen unzureichender Richtlinienumsetzung der Richtlinie EG 2005/36 hinsichtlich der Bauvorlageberechtigung der Ingenieure. In diesem Zuge wurde die Musterbauordnung angepasst. Aus Sicht der Kommission ist § 43 Absatz 4 LBO BW nicht zu beanstanden und auch nicht Gegenstand des Vertragsverletzungsverfahrens. Eine ausgeweitete Bauvorlageberechtigung über die in § 43 Absatz 4 LBO BW genannten Hochschulabsolventen hinaus ist nach der Musterbauordnung nicht gefordert und nicht notwendig. Die bestehende kleine Bauvorlageberechtigung für Absolventen der Fachrichtungen Architektur, Innenarchitektur, Hochbau oder Bauingenieurwesen, für staatlich geprüfte Bautechniker und für Personen mit Meisterprüfung im Bauhauptgewerbe geht schon jetzt weit über die Vorgaben der Richtlinie EG 2005/36 und die Vorgaben der Musterbauordnung hinaus. Dies wurde gutachterlich bestätigt^{*)}.

Die Architektenkammer empfiehlt daher mit Nachdruck, auf die Ausweitung der kleinen Bauvorlageberechtigung zu verzichten.

^{*)} Das Rechtsgutachten von Prof. Dr. Michael Brenner stellt die Architektenkammer gerne zur Verfügung.

II.) Weitere Anmerkungen und Vorschläge im Einzelnen zum vorliegenden Entwurf

Neben den vorgenannten, aus unserer Sicht wesentlichsten Kritikpunkten sehen wir im vorliegenden Entwurf noch weitere Optimierungsmöglichkeiten im Detail und erlauben uns nachfolgende weiteren Anmerkungen sowie Vorschläge und Ergänzungen.

3.) § 9 Absatz 4 (neu) – wahlweise Ablöse der Spielplatzpflicht durch einen Geldbetrag

Dies ist grundsätzlich zu begrüßen als mögliche Erleichterung für den Bauherrn bzw. im Verfahren. Die Regelung darf aber nicht durch unverhältnismäßig hohe Ablösebeträge bzw. willkürliche Festsetzungen derselben konterkariert werden.

4.) § 27f und 28d – keine höheren Brandschutzanforderungen an den Bestand bei Nutzungsänderung

Diese beiden neuen Paragraphen dienen dem Bestandschutz für tragende, aussteifende und raumabschließende Bauteile bzw. von Bauteilen in Rettungswegen in Bezug auf brandschutzbezogene Anforderungen und sind aus Sicht der Architektenkammer sehr sinnvoll, insbesondere auch mit der Ausweitung auf alle Nutzungsänderungen, solange dadurch kein Sonderbau entsteht.

Bisher führte eine Nutzungsänderung komplett zum Verlust des Bestandschutzes mit der Konsequenz einer Prüfpflicht für das gesamte Gebäude. Dies ist in diesem Umfang nicht sachgerecht und die Neuerung insofern unbedingt zu begrüßen, zumal das Eingreifen der Baurechtsbehörden bei Gefahr für Leben und Gesundheit weiterhin unbenommen bleibt (§§ 58 und 76).

Diese neuen Vorschriften erfassen jedoch keine Erweiterungen, Umbauten oder Modernisierungen eines Gebäudes. Aus unserer Sicht sollte daher klargestellt werden, wie der Bestandschutz dieser beiden neuen Paragraphen bei Nutzungsänderungen in Verbindung mit mehr oder weniger geringfügigen baulichen – nicht mehr verfahrensfreien – Änderungen zu handhaben ist: ein dann wieder eintretender kompletter Verlust des Bestandschutzes für diesen Fall wäre widersinnig und würde der Intention der Gesetzesnovelle widersprechen.

Es muss bei Nutzungsänderungen auch in Verbindung mit baulichen Änderungen beim grundsätzlichen Bestandschutz bleiben, lediglich mit Anwendung der Regelungen des § 76 und dem dort verankerten möglichen Anpassungsverlangen.

Außerdem sollte bei einer Nutzungsänderung der Bestandsschutz für die bestehenden Bauteile nicht nur auf die brandschutzbezogenen Anforderungen beschränkt werden, sondern insgesamt für die bauordnungsrechtlichen Anforderungen im Rahmen des § 3 LBO gelten. Es erscheint widersinnig, dass bei einer Nutzungsänderung im Bestand beispielsweise die Decke zwar nicht aus Gründen des Brandschutzes ertüchtigt werden muss, aber für den Schallschutz dann doch eine Erneuerung bzw. zusätzliche bauliche Maßnahmen vorgeschrieben werden. Oder eine Betondecke macht aufgrund einer nicht mehr mit den aktuellen Technischen Baubestimmungen nachweisbaren Gebrauchstauglichkeit der Durchbiegung zumindest einen Abweichungsantrag gemäß § 56 erforderlich. Ein umfassender Bestandsschutz auch bei einer Nutzungsänderung müsste zumindest für Gebäude gelten, deren bisherige Nutzung Aufenthaltsräume voraussetzt. Dies würde die Schaffung von Wohnraum beispielsweise durch Umnutzung von Büro oder Gewerberäumen zumindest bauordnungsrechtlich erleichtern bzw. ermöglichen. Wir schlagen daher vor, statt der beiden Paragraphen 27f und 28d einen neuen Paragraphen einzufügen, beispielsweise als

„§ 33a Nutzungsänderung

Eine Änderung der Nutzung von Gebäuden oder Nutzungseinheiten in bestehenden Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, auch in Verbindung mit baulichen Maßnahmen, führt nicht zu höheren Anforderungen an bestehende Bauteile, soweit für die neue Nutzung nicht § 38 gilt; § 58 Absatz 6 und § 76 bleiben unberührt.“



5.) § 35 Absatz 1 – Barrierefreiheit im Wohnungsbau

Angesichts des Erfordernisses für ausreichend verfügbaren barrierefreien Wohnraum, gerade auch aufgrund des demografischen Wandels, erscheint eine Regelung sinnvoll, die versucht, eine böswillige Umgehung der bauordnungsrechtlichen Verpflichtung zu verhindern (Bsp.: einzelne Penthousewohnung bei großen Wohnungsbauten oder einzelne EG-Wohnung in einem sonst als Garagen genutzten EG). Dennoch ist die Regelung in der vorgeschlagenen Form nicht praktikabel, beispielsweise wenn es sich um „Staffelgebäude“ handelt, wie sie gerade innerstädtisch anzutreffen sind (große erdgeschossige Gewerbeflächen mit aufgesetzten Wohngeschossen).

Die Architektenkammer hält die Regelung des § 35 Absatz 1 insgesamt für nicht geeignet und verweist hier auf die seit 2003 geäußerte Kritik: Bereits zur LBO-Novelle 2004 hatten wir vorgeschlagen, anstelle eines eigenständigen bauordnungsrechtlichen Standards für Wohnungen, der noch dazu im Detail zu widersinnigen Lösungen führt, auf etablierte normierte Standards zurückzugreifen, ggf. mit einer passenden Quotenregelung. Zu kritisieren ist, dass neue Begrifflichkeiten eingeführt wurden, die erst über Jahre hinweg kontrovers diskutiert und durch Auslegungen der obersten Baurechtsbehörde bzw. Festlegungen in der Liste der technischen Baubestimmungen definiert wurden und später über komplexe Regelungen in den Anlagen der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VwV TB) fortentwickelt wurden. In der praktischen Umsetzung führen die bisherigen Regelungen mit den in § 35 verwendeten unbestimmten Begriffen „barrierefrei erreichbar“ und „mit dem Rollstuhl zugänglich“ bzw. im Weiteren „möglichst ebenerdig“ oder „leicht erreichbar“ nach wie vor massiv zu Problemen, und erzeugen nicht unerheblichen Auslegungsbedarf. Wohnungen nach diesem baurechtlichen Standard sind außerdem gerade nicht durchgängig barrierefrei und somit für die betreffenden Zielgruppen nur eingeschränkt geeignet. Sinnvoller wäre die Anforderung „barrierefrei nutzbar“ bzw. ggf. „barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar“. Die Regelung könnte dann beispielsweise wie in einigen anderen Bundesländern als Ersatz für § 35 Absatz 1 und 2 lauten:

„In Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen muss jede vierte Wohnung als barrierefrei nutzbare Wohnung erreichbar und hergestellt sein. Jede dritte dieser Wohnungen muss zusätzlich uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein.“

Dies wäre aus Kammersicht eine klare und verständliche Regelung, die auch privatrechtlich für Verbraucher keine Missverständnisse aufkommen lässt, die mit einem noch vertretbaren Aufwand der gesellschaftlichen Relevanz des Themas gerecht würde.



6.) § 35 Absatz 5 – Wegfall der Pflicht zur Schaffung von Abstellräumen bei Wohnungen

Im Sinne der Flexibilisierung und Entbürokratisierung ist dies zu begrüßen, da nun marktgerechte und angepasste individuelle Lösungen jenseits einer starren 6-m²-Lösung möglich sind. Schutzzielvorgaben sind grundsätzlich besser als konkrete Maßnahmen vorzuschreiben. Im Übrigen wird der Markt bzw. die allgemeine Nachfrage wohl zu geeigneten Lösungen führen (vgl. Badezimmer: die Regelung, dass jede Wohnung ein solches haben muss, ist bereits 1996 aus der Landesbauordnung gestrichen worden).

7.) § 46 Absatz 4 – Besetzung der Baurechtsbehörde mit zwei Beamten im höheren Dienst

Die Absicht, die Baurechtsbehörden so qualitativ hochwertig und mit finanziell attraktiven Stellen auszustatten, erscheint vordergründig logisch, erkennt aber die reale Situation, dass die dafür erforderlichen Personen auch im Jahr 2033 voraussichtlich nicht verfügbar sein werden. Dies ganz besonders, wenn weiterhin Absolventen mit dem Abschluss Diplom-Ingenieur FH, der nicht sachgerecht mit dem Bachelor-Abschluss gleichgesetzt wird, der Zugang zum höheren bautechnischen Dienst verwehrt bleibt, was nach der uns bisher bekannten Einstellungs- und Beförderungspraxis der Fall ist. Langjährig erfahrene Berufsträger werden bei der Besetzung von Stellen im höheren bautechnischen Dienst von vornherein ausgeschlossen, obwohl aufgrund der ausgewiesenen Berufserfahrung diese Personalressource dem Fachkräftemangel entgegenwirken könnte.

Wie zusätzliche Anforderungen an das Personal bei den bereits vorhandenen Schwierigkeiten, Stellen zu besetzen, die Verfahren beschleunigen und die derzeitige Wohnraumkrise bekämpfen soll, bleibt unklar.

8.) § 50 Absatz 2 – Verfahrensfreie Nutzungsänderung zur Schaffung von Wohnraum

Eine Ausweitung der Verfahrensfreiheit grundsätzlich zur Schaffung von Wohnraum klingt zunächst positiv. In der Praxis wird dies jedoch durch die Auslegung der Begriffe Errichtung und Nutzungsänderung und deren Abgrenzung gegeneinander konterkariert. Beispiel: Die Umnutzung einer Scheune zu Wohnzwecken mit damit verbundenen baulichen Maßnahmen gilt derzeit (gemäß Kommentierung – und somit bei den Baurechtsbehörden) aufgrund der grundlegenden Umgestaltung als Neuerrichtung und ist daher nicht von der Verfahrensfreiheit gedeckt. Insofern gilt hier analog zu den bereits bei den §§ 27 f und 28 d ausgeführten Punkten: Es bedarf einer Klarstellung, dass das Schaffen von Wohnraum durch Nutzungsänderung – zumindest in bestehenden Gebäuden mit Aufenthaltsräumen – verfahrensfrei ist, auch wenn es mit baulichen Maßnahmen verbunden ist. Nur so kann die erforderliche Erleichterung und Entbürokratisierung für den dringend benötigten Wohnraum gelingen.



9.) § 56 Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

- a) Die im Entwurf vorgesehene Änderung von § 5 Absatz 2 Nummer 1, mit der die Schaffung von Wohnraum grundsätzlich als Abweichungstatbestand geltend gemacht werden kann, ist ausdrücklich zu begrüßen. Angesichts der Wohnungskrise sollte das Potential, das in der Umnutzung von Nichtwohngebäuden liegt, optimal genutzt werden können
- b.) Die neue § 56 Absatz 2 Nummer 5 mit der abstandsflächenrechtlichen Privilegierung von Ersatzbauten ist per se ebenfalls sinnvoll und hilfreich. Jedoch sollte bei der Abwägung und Beurteilung, ob die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, stets auch im Sinne der Ressourcenschonung der Grundsatz „Bestandserhalt vor Neubau“ Berücksichtigung finden. Zur Unterfütterung dieses auch explizit mit dieser Gesetzesnovelle verfolgten Anliegens (siehe Nachhaltigkeitscheck des Entwurfs) schlagen wir daher eine Anpassung der Schutzzieleformulierung im § 3 vor – siehe unten unter III.16.
- c.) Über die benannten fünf Abweichungstatbestände hinaus sind weitere ggf. gleichartige Abweichungstatbestände denkbar, gerade auch für die Weiternutzung bestehender Gebäude Allgemein (nicht nur zur Schaffung von Wohnraum, vgl. § 56 Absatz 2 Nummer 1), beispielsweise bei Umnutzungen gewerblich genutzter Flächen oder Büroräumen. Um sowohl Antragstellern als auch den Baurechtsbehörden weitere Abwägungsmöglichkeiten zu eröffnen, schlagen wir daher vor, die Aufzählung nicht abschließend zu machen und in § 56 Absatz 2 vor dem Wort „zuzulassen“ das Wort „insbesondere“ zu ergänzen.

10.) § 68 Typengenehmigung

De facto ändert sich durch die vorgesehenen Änderungen wenig: ein bauaufsichtliches Verfahren ist wegen Abstandsflächen- und Bauplanungsrecht sowie weiterer tangierter öffentlich-rechtlicher Vorschriften weiterhin erforderlich. Da im Vereinfachten Baugenehmigungsverfahren aber lediglich die Einhaltung dieser Vorschriften geprüft wird und darüber hinaus weder Standsicherheit noch Schall- oder Brandschutz etc., bringt die neue Typengenehmigung gegenüber der bisherigen Typenprüfung kaum erkennbare Vorteile, beispielsweise für den Wohnungsbau. Für diesen ist nach der beabsichtigten Änderung der Verfahren zukünftig grundsätzlich sowieso nur noch das Vereinfachte Baugenehmigungsverfahren zulässig.

11.) § 76 Bestandsschutz

Dass der Bestandsschutz für rechtmäßig bestehende Gebäude nun klarstellend ausdrücklich mit § 76 Absatz 1 formuliert wird, ist eine sinnvolle und hilfreiche Verbesserung.

In der Praxis ist es häufig schwierig, für bestehende Gebäude die Genehmigung nachzuweisen oder auch nur den Zeitpunkt der Errichtung und damit die zu diesem Zeitpunkt geltenden baurechtlichen Anforderungen. Auch bei den Baubehörden sind in vielen Fällen keine belastbaren Unterlagen vorhanden. Daher schlagen wir als Ergänzung eine „rückwirkende Genehmigungsfiktion“ vor, beispielsweise in der Form: „Bei bestehenden Gebäuden, die vor dem 1. Januar 1965 errichtet oder geändert wurden, wird widerleglich vermutet, dass die Errichtung oder Änderung rechtmäßig erfolgten.“

Außerdem sollte klargestellt werden, dass durch Baumaßnahmen der Bestandsschutz nicht generell, sondern nur sehr eingegrenzt durchbrochen wird. Daher würden wir uns wünschen, dass – ergänzend zum nur implizit in Absatz 3 (neu) enthaltenen Tatbestand – klarstellend formuliert wird, dass zunächst nur auf die tatsächlich neuen bzw. von baulichen Maßnahmen betroffenen Bauteile die aktuellen Anforderungen anzuwenden sind. Daher unser Ergänzungsvorschlag für einen § 76 Absatz 1 Satz 3: „Der Bestandsschutz erstreckt sich auch auf bestehende einzelne Teile von Gebäuden sowie einzelne Bauteile oder Bauprodukte. Bei einer Änderung, Erweiterung oder dem Umbau eines bestandsgeschützten Gebäudes einschließlich der Nutzungsänderung sind die geltenden Anforderungen dieses Gesetzes nur auf die jeweils beabsichtigten baulichen Maßnahmen anzuwenden, soweit sich diese von den bestandsgeschützten Gebäudeteilen abgrenzen lassen.“ Weitere Ertüchtigungen bzw. Anpassungsverlangen sind dann gemäß pflichtgemäßem Ermessen der Baurechtsbehörden im Rahmen der Regelungen der Absätze 2 (neu) und 3 (neu) möglich.



12.) Diverse weitere Verbesserungen der Landesbauordnung im Detail

Im Übrigen sind als klarstellende Ergänzungen bzw. praxisgerechten Anpassungen der vorgelegten Novelle namentlich:

- § 2 Absatz 4 mit den Definitionen Geländeoberfläche und Nutzungseinheit sowie Absatz 5 Garagen
 - § 4 Absatz 3 mit der Zulässigkeit eines verringerten Waldabstands auch bei Nutzungsänderung bestehender Gebäude
 - beim Abstandsflächenrecht § 5 mit Absatz 1 für die Erleichterung einer Grenzbebauung im Bestand mit Absatz 5 bzw. 6 mit einer geeigneteren Regelung zur maßgeblichen Wandhöhe, auch bei nachträglichen Dämmmaßnahmen und Solaranlagen und der Aufnahme von dörflichen Wohngebieten in Absatz 7 Nummer 2
 - § 6 Absatz 1 mit den Klarstellungen für privilegierte Grenzbauten
 - sowie die Ergänzungen im Anhang der verfahrensfreien Maßnahmen
- ausdrücklich zu begrüßen und sollten nach unserer Meinung umgesetzt werden.

Die neue Nummer 5 in § 56 Absatz 2 mit der abstandsflächenrechtlichen Privilegierung von Ersatzbauten ist per se ebenfalls sinnvoll und hilfreich. Jedoch sollte bei der Abwägung und Beurteilung, ob die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, stets auch im Sinne der Ressourcenschonung der Grundsatz „Bestandserhalt vor Neubau“ Berücksichtigung finden. Zur Unterfütterung dieses auch explizit mit dieser Gesetzesnovelle verfolgten Anliegens (siehe Nachhaltigkeitscheck des Entwurfs) schlagen wir daher eine Anpassung der Schutzzieleformulierung im § 3 vor – siehe unten unter III.16.

13.) Übernahme der Allgemeinen Ausführungsverordnung

Ebenso kann die Integration der Regelungen der bisherigen Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung direkt in den Gesetzestext insgesamt als positiv bewertet werden. Dies dient einer leichteren Handhabung der bauordnungsrechtlichen Regelungen. Sie ist auch im Sinne einer Angleichung an die Systematik der Musterbauordnung zu begrüßen, obwohl es von manchen als Nachteil angesehen sein mag, dass für Anpassungen der konkretisierenden Regelungen im Bauordnungsrecht ein Gesetzgebungsverfahren im Landtag erforderlich ist und nicht lediglich eine Rechtsverordnung der zuständigen Ministerien.

Die im Zuge der Integration vorgenommenen Konkretisierungen, Anpassungen und Ergänzungen sind aus unserer Sicht allesamt sinnvoll und geeignet.

14.) Anpassungen der Regelungen zur Nachbarbenachrichtigung bzw. -beteiligung

Die Reduzierung der Frist von vier auf zwei Wochen, um nachbarlicher Einwendungen zu erheben, ist kritisch zu bewerten. Diese Fristverkürzung dürfte zu keiner wesentlichen Beschleunigung führen. Fraglich ist insbesondere, ob im Hinblick auf die komplexe Rechtslage bei AAB-Anträgen zu nachbarschützenden Rechtsvorschriften eine derart kurze Frist eine sachgerechte Beurteilung überhaupt ermöglicht. Zu befürchten ist, dass trotz Ablauf der Frist dennoch die Möglichkeit besteht, Einwendungen zu erheben, wenn die Fristversäumnis den Angrenzern nicht zuzurechnen ist und deshalb ein Anspruch auf eine Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand gegeben ist. Dies führt zu einer weiteren Rechtsunsicherheit im Verfahren, insbesondere in Verbindung mit einer Genehmigungsfiktion.



15.) Wegfall des Widerspruchverfahrens

Der Wegfall des Widerspruchverfahrens für sich betrachtet kann als Chance gesehen werden, baurechtliche Verfahren zu beschleunigen. Zu befürchten ist allerdings, dass der Wegfall des Widerspruchverfahrens in Verbindung mit den unter I.1. und I.2. ausgeführten kumulierten Anpassungen zur Optimierung baurechtlicher Verfahren bei nicht konsensfähigen Bauvorhaben zu erheblichen Problemen führen kann. Kommt es zu einem Baubeginn aufgrund des Eintritts der Genehmigungsfiktion, kann das zum Baustopp aufgrund eingelegter Rechtsmittel und damit zu erheblichen Störungen im Bauablauf führen, die dem eigentlichen Zweck der Beschleunigung entgegenstehen.

III.) Weitere Vorschläge zur Verbesserung der Landesbauordnung

Neben den mit dem Gesetzentwurf vorgelegten Änderungen sieht die Architektenkammer noch weitere Optionen, sowohl die baurechtlichen Verfahren als auch die Regelungen zu den materiellen Vorgaben zu optimieren. Dabei handelt es sich teilweise um sinnvolle Regelungen, die bereits in den Bauordnungen anderer Bundesländer aufgenommen sind.

16.) Konkretisierung bzw. Anpassung der Schutzzieldefinition § 3 LBO

Auch das Bauordnungsrecht muss sich den Herausforderungen stellen, die der Klimaschutz und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels mit sich bringen. Dies wird im Vorblatt des Gesetzentwurfs mit der Zielsetzung und der Intention der wesentlichen Inhalte mit den Hinweisen auf den Ausbau erneuerbarer Energien und Verringerung des Ressourcenverbrauchs deutlich. Der bisherige allgemeine Verweis der LBO auf den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen ist diesbezüglich nicht mehr ausreichend. Auch die im Februar 2023 erweiterte Schutzzieldefinition des § 3 LBO greift zu kurz. Sie ist über Energieeinsparung, -effizienz und erneuerbare Energien hinaus auf Ressourcenschonung und den Schutz des Klimas bzw. die Anpassung an die unvermeidbaren Folgen des Klimawandels auszuweiten. Dies dient insbesondere dazu, eine Beurteilungsgrundlage auch für eine weitergehende Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten zu verankern, die in Abwägungsprozessen bzw. bei Ermessensentscheidungen gerade bei Abweichungen (siehe § 56 LBO) mit einzubeziehen ist. Wir schlagen folgende Fassung vor:



§ 3, (2) „Bei der Planung, Errichtung und Änderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist der besonderen Bedeutung des Klimaschutzes und der Anpassung an die unvermeidbaren Folgen des Klimawandels Rechnung zu tragen, insbesondere durch Maßnahmen zum sparsamen Umgang mit Ressourcen und Energie sowie zur Gewinnung erneuerbarer Energien.“

17.) Weitere Optimierungsvorschläge für das Bauen im Bestand

Mit dem aktuellen Gesetzesvorhaben sollen insbesondere durch Maßnahmen zur Regelung des Bestandsschutzes, zur vereinfachten Wiedernutzbarmachung von Bestandsbauten und der Nachverdichtung bebauter Gebiete das Bauen im Bestand vereinfacht werden. Dies begrüßt und unterstützt die Architektenkammer ausdrücklich vollumfänglich mit folgenden zusätzlichen Vorschlägen:

a.) Gebäudeklassen: Einstufung beibehalten

- a) Gebäude, die lediglich aufgrund der Gesetzesänderung 2010 aus der Klassifizierung als Gebäude geringer Höhe nun in Gebäudeklasse 4 eingestuft werden, sollten wieder als Gebäude der Klasse 3 gelten:

§ 2 Absatz 4 ergänzen:

Gebäude, die vor dem 1. März 2010 als Gebäude geringer Höhe genehmigt wurden, sind Gebäude der Gebäudeklasse 3, unabhängig von der Höhe des Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist.

- b) bei geringfügigen Änderungen und Erweiterungen:

§ 2 Absatz 4 ergänzen:

Wird ein bestehendes Gebäude, für das die Baugenehmigung oder Kenntnissgabe mindestens fünf Jahre zurückliegt, erstmalig geringfügig verändert, gelten die Anforderungen der bisherigen Gebäudeklasse als fortbestehend.

Eine geringfügige Änderung liegt insbesondere vor

1. bei einer Aufstockung um bis zu zwei Vollgeschosse oder
2. einer Erhöhung der Bruttogrundfläche um nicht mehr als 25 %.

b.) Abstandsflächenrecht

Über die Privilegierung von Ersatzneubauten – § 56 Absatz 2 Nummer 5 (neu), siehe II. 9.) – hinaus haben wir weitere Vorschläge, die für das Bauen im Bestand wichtig sind:

- a) Änderungen zulassen bei bestehenden Gebäuden, bei denen die heute erforderlichen Abstandsflächen nicht (mehr) eingehalten sind

§ 5 Absatz 6a ergänzen:

Bei rechtmäßig errichteten Gebäuden, deren Außenwände die nach diesem Gesetz erforderlichen Abstandsflächen gegenüber Grundstücksgrenzen nicht einhalten, sind zulässig:

1. Änderungen innerhalb des Gebäudes,
2. sonstige Änderungen, wenn der Abstand des Gebäudes zu den Nachbargrenzen mindestens 2,50 m beträgt, ohne Veränderung von Länge und Höhe der diesen Nachbargrenzen zugekehrten Wände und Dachflächen und ohne Einrichtung neuer Öffnungen oder Vergrößerung bestehender Öffnungen in diesen Wänden und Dachflächen,
3. Nutzungsänderungen,
4. die Errichtung und die Änderung von Vor- und Anbauten, die für sich genommen den Grenzabstand einhalten,
5. die nachträgliche Errichtung oder der Ersatz von Dach- und Staffelgeschossen, wenn die Unterschreitung des Abstandes bei Berücksichtigung der zusätzlichen Geschosse nicht größer ist als die bisherige Unterschreitung.



- b) Unterschreitungen zulassen für Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit durch Aufzuganbau

§ 5 Absatz 6b ergänzen:

„Bei bestehenden Gebäuden bleiben Aufzüge, die vor die Außenwand vortreten, bei der Bemessung der Abstandsfläche außer Betracht, wenn sie nicht breiter als 2,50 m und nicht höher als 0,50 m über dem oberen Abschluss des obersten angefahrenen Geschosses sind, nicht mehr als 2,50 vor die Außenwand vortreten und von den gegenüberliegenden Nachbargrenzen mindestens 1,50 m entfernt sind.“

- c) Schaffung von Wohnraum bei bestehenden Gebäuden sehr weitgehend privilegieren durch Befreiung von Abstandsflächenregelungen

§ 5 Absatz 6c ergänzen:

„Abstandsflächen sind nicht erforderlich und nachzuweisen für bestehende Gebäude bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Nutzungsänderung sowie Änderung oder Aufstockung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder Kenntnissgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegt.“

c.) Nutzungsänderungen erleichtern

- a) Nutzungsänderungen in bestehenden Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewirken keine neuen Anforderungen an Bauteile, sofern die neue Nutzung nicht in die Kategorie Sonderbau fällt. (Über die Regelung zu den brandschutztechnischen Anforderungen hinaus; auch im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen)

Siehe Ausführungen und Vorschläge unter II. 4.) zu den §§ 27f, 28d

- b) Diese Nutzungsänderungen sollen im Übrigen verfahrensfrei sein

Siehe Ausführungen und Vorschläge unter II.8.) zu § 50, (2)

d.) Bestandsschutz definieren und konkretisieren

- a) Legaldefinition für Bestandsschutz / Gebäude mit einem bestimmten Errichtungsdatum
- b) Klarstellung des Bestandsschutzes für unveränderter Bauteile in bestehenden Gebäuden

Siehe Ausführungen und Vorschläge unter II.10.) zu § 76 Bestandsschutz

18.) Optimierungen bei der Stellplatzpflicht

Dass hier insgesamt keine Anpassungen im Gesetzentwurf vorgesehen wurden, ist eine vertane Chance. Die Ermittlung bzw. Festlegung der „ausreichenden Zahl“ notwendiger Kfz- und Fahrradstellplätze bleibt damit weiterhin ausschließlich im Ermessen der Baurechtsbehörden, allein mit der Grundlage der VwV Stellplätze als Orientierung. Kommunen können weiterhin über Stellplatzsatzungen gemäß § 74 Absatz 2 eine bedarfsgerechte und individuell passende Vorgabe liefern. Gerade im Wohnungsbau hat sich jedoch eine rigide, wenig flexible Stellplatzpflicht als Kostentreiber und somit Hemmschuh herausgestellt. Die Architektenkammer hat dazu mehrere Vorschläge.

a) Berücksichtigung des ÖPNV bei der Kfz-Stellplatzpflicht auch für Wohnungen

Um die Schaffung von Wohnraum zu fördern und einen wesentlichen Beitrag zur Kostensenkung zu leisten, sollte das Potential des öffentlichen Personennahverkehrs genutzt werden und daher der Stellplatzschlüssel auch für Wohnungen mit dem ÖPNV verknüpft werden. Die Praxis zeigt durchaus, dass dort, wo der ÖPNV gut ausgebaut ist, die Zahl der privaten Kfz sinkt. Dazu trägt auch ein weiter wachsendes Angebot von Carsharing und alternativen Mobilitätsformen bei.



§ 37 Absatz 1 ändern: Nach Satz 1 einen neuen Satz 2 einfügen.

„... Bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen kann die Gesamtzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze unter Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs reduziert werden. ...“

b) Grundsätzliche Privilegierung der Schaffung von Wohnraum im Bestand

Zur weiteren Erleichterung des Wohnungsbaus sollte die Privilegierung der Vorhaben zur Schaffung von Wohnraum angepasst bzw. klargestellt werden: Nach wie vor scheitern derartige Vorhaben, weil beispielsweise die mit baulichen Maßnahmen verbundene Umnutzung gewerblicher Räume oder einer Scheune zu Wohnungen ohne Nachweis von Stellplätzen von den Baurechtsbehörden abgelehnt wird. Die Schaffung von Wohnraum im Bestand auch in Verbindung mit baulichen Maßnahmen muss privilegiert sein!

§ 37 Absatz 3 Satz 2 ändern:

Satz 1 gilt nicht bei der Teilung von Wohnungen sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Änderung oder Nutzungsänderung an oder in bestehenden Gebäuden, wenn die Baugenehmigung oder Kenntnissgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegen.

Alternativ: Grundsätzliche Privilegierung der Nutzungsänderung

Um die Weiternutzung bestehender Gebäude weiter zu erleichtern, sollen dort Nutzungsänderungen grundsätzlich keinen geänderten Stellplatzbedarf erzeugen. Die Schaffung von Wohnraum ist darüber hinaus jedoch auch bei baulichen Änderungen weiter zu privilegieren:

§ 37 Absatz 3 neu formulieren:

Bei Änderungen von Anlagen sind Stellplätze oder Garagen in solcher Zahl herzustellen, dass die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufgenommen werden können. Satz 1 gilt nicht bei Nutzungsänderungen sowie bei der Teilung von Wohnungen sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Änderung oder Nutzungsänderung an oder in bestehenden Gebäuden, wenn die Baugenehmigung oder Kenntnissgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegen.

c) Ablöse von KFZ-Stellplätzen durch Fahrradstellplätze auch bei Wohnungen

Um die gesetzten Ziele des Klimaschutzes zu erreichen, ist zwingend auch eine Mobilitätswende erforderlich. Dies bedingt ein grundsätzliches Umdenken und muss alle Optionen gerade auch zur Förderung des Fahrradverkehrs ermöglichen. Daher ist die Ablöse von KFZ-Stellplätzen im entsprechenden Umfang auch für Wohnungen zuzulassen. Dies kann insbesondere auch weiter zur Kostensenkung und damit zur Förderung des Wohnungsbaus beitragen.

§ 37 Absatz 1 Satz 4 ändern: „... nach Satz 2 ... „streichen

„... Bis zu einem Viertel der notwendigen Kfz-Stellplätze kann durch die Schaffung von Fahrradstellplätzen ersetzt werden. ...“

d) Ablöseoption über einen Geldbetrag auch für Wohnungen und für Fahrradstellplätze

§ 37 Absatz 6 ändern und Absatz 7 streichen:

In § 37 Absatz 6 die Worte „notwendige Kfz-Stellplätze oder Garagen nach Absatz 5“ ersetzen durch „notwendige Stellplätze“.

§ 37 Absatz 7 aufheben.

**19.) Weitere Vorschläge zu den baurechtlichen Verfahren****a.) Tektur-, Änderungs- und Nachtragsgenehmigung**

Häufig kommt es in der Praxis zu Änderungen in der Planung bzw. Ausführung bereits genehmigter Bauvorhaben. Je nach Art und Umfang der Änderungen oder Abweichungen sind dann Tektur-, Änderungs- oder Nachtragsgenehmigungen zu beantragen. Da die jeweiligen Voraussetzungen bzw. Anforderungen dafür häufig unklar sind, sollten die Verfahren verbindlich beschrieben und festgelegt werden:

- Tekturantrag für geringfügige oder kleinere, das Bauvorhaben insbesondere in seinen Grundzügen nur unwesentlich berührende Änderungen eines noch nicht begonnenen oder bereits begonnenen, aber noch nicht vollständig ausgeführten genehmigten Vorhabens.

Antragstellung vor Ausführung der Änderungen mit allen für die Beurteilung erforderlichen Unterlagen und einer Tekturbeschreibung; die Tekturgenehmigung ergänzt die ursprüngliche Baugenehmigung und teilt beispielsweise deren Geltungsdauer.

- Änderungsantrag für wesentliche Abweichungen von der erteilten Baugenehmigung und grundlegende Änderungen des Vorhabens, die eine Neubeurteilung erforderlich machen, insbesondere bei Änderungen der Nutzung oder der Kubatur (Außenabmessungen, Höhen, Flächen) sowie Änderungen, die nachbarliche Belange betreffen.

Antragstellung mit sämtlichen Bauvorlagen, die zur Beurteilung des Gesamtvorhabens erforderlich sind, inkl. aller bereits genehmigter AAB-Anträge, mit zusätzlich einer Änderungsbeschreibung zur Ursprungsgenehmigung. Der Änderungsantrag ist wie ein neuer Bauantrag zu behandeln. Die Genehmigung erhält eine eigenständige Geltungsdauer.

- Nachtragsantrag bei bereits begonnenen oder ausgeführten Änderungen eines genehmigten Bauvorhabens.

Antragstellung mit sämtlichen Bauvorlagen, die zur Beurteilung des nachträglich zu genehmigenden Vorhabens erforderlich sind, mit eigenständiger Geltungsdauer der Genehmigung.

b.) Verfahrenspflicht für Abbrucharbeiten

Der Erhalt bestehender Gebäude und dessen Wieder- und Weiterverwendung ist angesichts der Herausforderungen zum Erreichen der Klimaschutzziele dringend geboten. Es gilt die Prämisse Bestandserhalt vor Neubau. Darüber hinaus ist der Bestand wichtig für unser kulturelles Erbe. Insofern gilt es, über das Denkmalrecht mit einem formalen Denkmalschutz hinaus auch sonstige wertvolle Bausubstanz zu schützen. Daher ist zumindest eine Kenntnis der Behörden über Abbrucharbeiten unabdingbar. Daher ist § 50 Absatz 3 anzupassen.

§ 50 Absatz 3 ändern und neu formulieren:

„Der Abbruch ist verfahrensfrei bei Anlagen nach Absatz 1 und sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m. Im Übrigen ist das Kenntnisgabeverfahren nach § 51 durchzuführen.“

Bessere Alternative: Anzeigepflicht wie in Niedersachsen

Der Abbruch ist genehmigungsfrei, aber der Bauaufsichtsbehörde vor der Durchführung der Baumaßnahme anzuzeigen. Der Anzeige sind die erforderlichen Unterlagen und Bestätigungen beizufügen. Die Bauaufsichtsbehörde bestätigt der Bauherrin oder dem Bauherrn den Eingang der Anzeige oder fordert sie oder ihn im Fall einer unvollständigen oder sonst mangelhaften Anzeige zur Vervollständigung der Anzeige oder zur Behebung des Mangels auf. Ist die Anzeige vervollständigt oder der Mangel behoben worden, so teilt die Bauaufsichtsbehörde dies der Bauherrin oder dem Bauherrn mit. Mit den Maßnahmen nach Satz 1 darf nicht vor Ablauf eines Monats begonnen werden, nachdem die Bauaufsichtsbehörde der Bauherrin oder dem Bauherrn den Eingang der Anzeige nach Satz 3 bestätigt hat oder die Mitteilung nach Satz 4 erfolgt ist.

**c.) Wegfall der bautechnischen Prüfung ausweiten**

Zur Kostensenkung und Beschleunigung im Wohnungsbau könnte die Regelung zum optionalen Wegfall der bautechnischen Prüfung gemäß § 18 Verfahrensverordnung auf Wohngebäude bis Gebäudeklasse 4 ausgedehnt werden. Aus der praktischen Erfahrung zeigt die verpflichtende bautechnische Prüfung bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 4 keinen Mehrwert, der den Kostenaufwand und die häufig festzustellenden Verzögerungen im Verfahren rechtfertigt. Mit der Einführung der Listenführung für die nachweisberechtigten Tragwerksplaner ist eine aus unserer Sicht ausreichende Qualitätssicherung eingeführt worden.

d.) Weitere Unterstützung der Baurechtsbehörden durch Sachverständige

Bereits bisher können die Baurechtsbehörden gemäß § 47 Absatz 2 zur Erfüllung ihrer Aufgaben Sachverständige heranziehen. Hier sollte klargestellt und rechtssicher verankert werden, dass sich dies ebenfalls auf im Zusammenhang mit den Bauanträgen vorgelegten Gutachten öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständigen bezieht und diese Gutachten als Entscheidungsgrundlage zu verwenden sind. Dies gilt insbesondere bei Anträgen auf Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen gemäß § 56 LBO. Dies wäre ein weiterer Beitrag zur Beschleunigung der baurechtlichen Verfahren.

IV.) Weitere Vorschläge „für schnelleres Bauen“

Neben den Optionen im Bauordnungsrecht sieht die Architektenkammer noch weitere Ansatzpunkte die baurechtlichen Verfahren und die Regelungen zu materiellen Vorgaben beim Planen und Bauen zu optimieren. Dabei handelt es sich auch um Ansätze über das Landesrecht hinaus im kommunalen Zuständigkeitsbereich oder um bundesgesetzliche Rechtssetzungen, die zumindest über den Bundesrat einer Einflussnahme durch das Land offenstehen. Die Architektenkammer hat dazu teilweise bereits Initiativen angestoßen und Vorschläge eingebracht.

20.) Planungsrechtliche Vorgaben – Umgang mit alten Bebauungsplänen

Alte Bebauungspläne konnten zu ihrem Aufstellungszeitpunkt aktuelle gesellschaftliche Zielsetzungen oder moderne städtebauliche Verständnisse nicht antizipieren. Hierdurch ergeben sich vielerorts sehr mannigfaltige Problemlagen, da Festsetzungen dieser Bebauungspläne der Umsetzung von Vorhaben, die der Verwirklichung aktueller städtebaulicher Zielsetzungen und Bedürfnisse dienen sollen, entgegenstehen. Zumindest in Teilen dürfte es so sein, dass diese Vorhaben in einen Konflikt mit den Grundzügen der Planung treten. Eine flächendeckende Änderung der Bebauungspläne ist jedoch aufgrund von Personalknappheit der Gemeinden nicht möglich; hinzu kommt, dass auch Verfahren zur Änderung bestehender Bebauungspläne erhebliche Zeit beanspruchen und zudem kostenintensiv sind. Daher sind im Rahmen der bundesgesetzlichen Regelungen zum Bauplanungsrecht Lösungen zu schaffen.



a.) Verfahrenserleichterungen in der Bauleitplanung

Die Einführung vereinfachter Bebauungsplanänderungen im Kontext des § 13 BauGB oder einem der folgenden Paragraphen für bestimmte Fallkonstellationen ist zu prüfen. Mithilfe von definierten Fallgruppen könnte bestimmt werden, ob und wie Abwägungsbelange nach § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zu gewichten sind. Bestimmte Belange könnten mit unterschiedlichen Prioritäten gewichtet werden, sodass im erforderlichen Kontext eine zukunftsorientierte Abwägung möglich wird. So könnten Zeit und Kosten (z.B. hinsichtlich nicht mehr benötigter Gutachten) eingespart werden. Weiterhin würden gesetzlich vordefinierte Fallkonstellationen eine weitergehende Anwendung von vereinfachten Verfahren ermöglichen.

b.) Ausweitung von Befreiungsmöglichkeiten im § 31 Baugesetzbuch (BauGB)

Über eine Anpassung in § 31 BauGB könnte definiert werden, inwieweit oder hinsichtlich welcher Belange von den Grundzügen der Planung abgewichen werden darf. So könnte mehr Rechtssicherheit auf Seiten der Baurechtsämter erreicht und damit eine mutigere Befreiungspraxis etabliert werden. Dabei ist dafür Sorge zu tragen, dass der grundrechtlich garantierten Planungshoheit der Gemeinden hinreichend Rechnung getragen wird, z.B. vorgeschaltete städtebaulicher Qualifizierung - möglicherweise durch eine Art „informelles städtebauliches Verfahren“, obligatorische Zustimmung der Kommune durch einen Gremienbeschluss einer zunächst zeitlich begrenzten Anwendbarkeit der Regelung.

c.) Definition der Grundzüge der Planung

Um grundsätzlich Bebauungsplanverfahren zu vereinfachen bedarf es einer Auseinandersetzung mit dem Begriff „Grundzüge der Planung“. Insbesondere sollte dabei geklärt werden, welche Aspekte konkret den Grundzügen der Planung zu zuordnen sind. Die Einführung einer gesetzlichen Legaldefinition könnte hierbei Rechtsklarheit schaffen und eine rechtssichere Abweichung hiervon bspw. Entsprechung für die Baurechtsämter erheblich erleichtern.

21.) Beschleunigung durch Vereinfachungen im Baunebenrecht

Baugenehmigungsverfahren dauern aber deshalb lange, weil inhaltlich die ganze Breite des Baurechts fachlich und rechtssicher abgearbeitet werden muss. Teilweise widersprechen jedoch Regelungen aus dem Baunebenrecht den Vorschriften der Landesbauordnung oder planungsrechtlichen Festsetzungen. Die Auflösung widersprechender Forderungen kann aber nicht von der Ämterabstimmung an die Bauvorlageberechtigten wegdelegiert und letztlich in die Hand der Antragsteller gelegt werden. Hier sind wieder die Entscheidungskompetenz und Ermessensausübung der Baurechtsbehörden gefordert.

Entscheidend ist dabei, dass einerseits ein klarer Prüfkatalog vorhanden ist, um die für eine Beurteilung erforderlichen Unterlagen vollständig vorlegen zu können. Andererseits sollte das Land im Rahmen seiner Möglichkeiten darauf drängen, dass allzu restriktive rechtliche Regelungen – sowohl aus dem Landesrecht, als auch dem Bundesrecht – auf das in der Praxis Handhabbare reduziert wird. Dies betrifft insbesondere die Anforderungen an formale und bürokratische Nachweise, beispielsweise bei PV-Pflicht oder im Abfallrecht.



22.) Clearingprozess Regelungsdichte

In einem zu verstetigenden Austausch zur Genehmigungspraxis sollten sich alle beteiligten Stellen darüber verständigen:

- was das Ziel einer bereits existenten Regelung in der LBO und den nachfolgenden Verordnungen ist,
- wie diese Regelung verstanden und umgesetzt werden soll,
- welche Auswirkungen diese Regelung in der Praxis nach sich zieht,
- ob diese Regelung überhaupt nötig ist.

Sichergestellt sein muss eine landeseinheitliche Auslegung und Umsetzung des Baurechts, wofür Optimierungen der Kommunikation insbesondere zwischen den einzelnen Ebenen der Baurechtsbehörden Voraussetzung ist. Außerdem müssen die wesentlichen Informationen und Inhalte allgemein für die am Bau Beteiligten zugänglich sein.

23.) Umsetzung des Virtuellen Bauamts

Wir begrüßen die Einführung des „Virtuellen Bauamts“. Wir regen jedoch mit Nachdruck an, das Virtuelle Bauamt an die Realität des Planungsprozesses anzugleichen und entsprechend weiterzuentwickeln. Dabei ist sicherzustellen, dass der Genehmigungsprozess real und umfänglich abgebildet wird, mit einem digitalen Workflow, der auch die notwendige Interaktion und Kommunikation der verschiedenen Beteiligten ermöglicht.

24.) Einsatz von Scoping-Terminen

Technisch komplexe Bauvorhaben oder Bauvorhaben mit einer Vielzahl widersprechender Anforderungen können schneller genehmigt werden, wenn im Rahmen eines „Scoping-Termins“ eine gemeinsame Sicht der Planungsgrundlagen und der erforderlichen Unterlagen erarbeitet wird. Daher ist der Austausch von Entwurfsverfasser mit den Baurechtsbehörden anzustreben, auch um mögliche Ermessensspielräume auszuloten. Die Erstellung eines einheitlichen Leitfadens zu Scoping-Terminen erscheint sinnvoll.

25.) Straffung im Gebührenrecht

Ein einheitliches Gebührenrecht für Baugenehmigungsverfahren würde zur Vereinfachung und zum Abbau von Bürokratie führen. Wenn dazu noch die Genehmigungsgebühren für den Wohnungsbau reduziert oder entfallen würden, wäre dies ein guter Beitrag zur Kostensenkung und zur Schaffung von Wohnraum.

V.) Abschließende Anmerkungen – Würdigung der Gesetzesnovelle

Die Architektenkammer würdigt das Bestreben, mit der aktuellen Gesetzesänderung Verbesserungen bei den rechtlichen Rahmensetzungen vorzunehmen, um ein schnelleres Bauen zu ermöglichen. Die aktuelle Baukrise und die weiterhin fehlenden bezahlbaren Wohnungen in ausreichender Zahl erfordern entschlossenes und mutiges Handeln. In diesem Sinne versteht die Architektenkammer diese LBO-Novelle auch ein Stück weit als Experiment, um mit unterschiedlichen Ansätzen die gewünschte Beschleunigung der Verfahren sowie eine Vereinfachung der Regulierungen zu erreichen. Die Basis der Schutzzieleformulierung des § 3 LBO muss dabei grundsätzlich der Maßstab bleiben.

Angeichts der Kumulierung der diversen Öffnungen und Änderungen, für die bisher nur bedingt Erfahrungswerte vorhanden sind, muss genau beobachtet werden, wie sich diese in der Praxis bewähren und ob sich die gewünschten Auswirkungen tatsächlich einstellen. Bei Fehlentwicklungen gilt es, zügig einzuschreiten. Daher erscheint eine Evaluierung der Landesbauordnung in der kommenden Legislaturperiode dringend geboten.

Wir würden uns freuen, wenn unsere Standpunkte, Anregungen und Vorschläge berücksichtigt werden. Wie bereits im Vorfeld dieser Novelle oder im Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“ bringt sich unser Berufsstand mit seiner fachlichen Expertise gerne weiterhin ein. Die Architektenkammer steht mit ihrer Sachkompetenz als Ansprechpartnerin jederzeit für Diskussionen und Rückfragen oder weitere Gespräche gerne zur Verfügung.

