

MANFRED BUSCH

AKTUELLE ÄNDERUNGEN DER LANDESBAUORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG

ifbau – update24 – Juli 2024

2

Gliederung

LBO-Änderung 2/2023: KlimaG

LBO-Änderung 6/2023: Mobilfunk

LBO-Änderung 11/2023: Digitalisierung

Ausblick: LBO-Reform 2024

Klimaschutzgesetz Änderung

Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz BW

Gesetz zum Erlass eines Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz und zur Verankerung des Klimabelangs in weiteren Rechtsvorschriften vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26)

vom 1. Februar 2023

Änderung weiterer Rechtsvorschriften

Manfred Busch - 2024

KlimaG - Inhalte

- **Art. 1: Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz BW**
- Art. 2: Änderung des Erneuerbare-Wärme-Gesetzes
- **Art. 3: Änderung der Landesbauordnung BW**
- Art. 4: Änderung des Landesplanungsgesetzes
- **Art. 5: Änderung der Gemeindeordnung**
- **Art. 6: Änderung des Denkmalschutzgesetzes**
- ...
- Art. 10: Änderung des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes
- Art. 11: Änderung des Naturschutzgesetzes
- Art. 12: Änderung des Landeswaldgesetzes
- Art. 13: Änderung des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes
- ...
- Art. 15: Änderung des Straßengesetzes
- ...
- Art. 30: Inkrafttreten

Manfred Busch - 2024

KlimaG – Änderung LBO

5

- **Art. 3 – Änderung der Landesbauordnung für BW**
- **§ 3 Abs. 2 neu LBO – Allgemeine Anforderungen**
- **Bei der Planung, Errichtung und Änderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist der besonderen Bedeutung von**
 - **Energieeinsparung,**
 - **- effizienz und**
 - **erneuerbaren Energien sowie**
 - **des Verteilnetzausbaus**
- **nach dem Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz B.W Rechnung zu tragen.**
 - *Ist relevant bei der Zulassung von Abweichungen nach § 56 Abs. 2 Nr. 3 LBO*
 - *Ist relevant bei der Ermessens-Ausübung – z.B. § 56 Abs. 5 LBO - Befreiungen*

Manfred Busch - 2024

KlimaG – Änderung LBO

6

- **§ 5 : Abstandsflächen – (im Regelfall)**
- **§ 5 Abs. 1: Abstandsflächengebot** – Vorrang des Planungsrechts
- **§ 5 Abs. 2: Lagegebot**
- **§ 5 Abs. 3: Überdeckungsverbot**
- **§ 5 Abs. 4: Wandhöhe**
 - *neu 2015 - Satz 5: Maßgeblich ist die tatsächliche Geländeoberfläche nach ...*
- **§ 5 Abs. 5: Anrechnung von Dächern, Dachaufbauten und Giebeln**
 - *neu 2015: Alle Giebel werden nun bei der Ermittlung der Wandhöhe berücksichtigt*
 - *neu 2023: Aufstockung um bis zu zwei Geschosse wird auf Wandhöhe nicht angerechnet*
- **§ 5 Abs. 6: Untergeordnete Bauteile und privilegierte Vorbauten**
 - *neu 2015: Nachträgliche Wärmedämmung*
 - *neu 2019: Änderung und Klarstellung nachträgliche Wärmedämmung*
 - *neu 2023: privilegiert werden auch Anlagen nachträglicher photovoltaischer oder thermischer Solarnutzung*
- **§ 5 Abs. 7: Abstandsflächentiefe – 5-m-Wand-Privileg**
 - *neu 2019: Faktor 0,2 für urbane Gebiete*

Manfred Busch - 2024

KlimaG – Änderung LBO

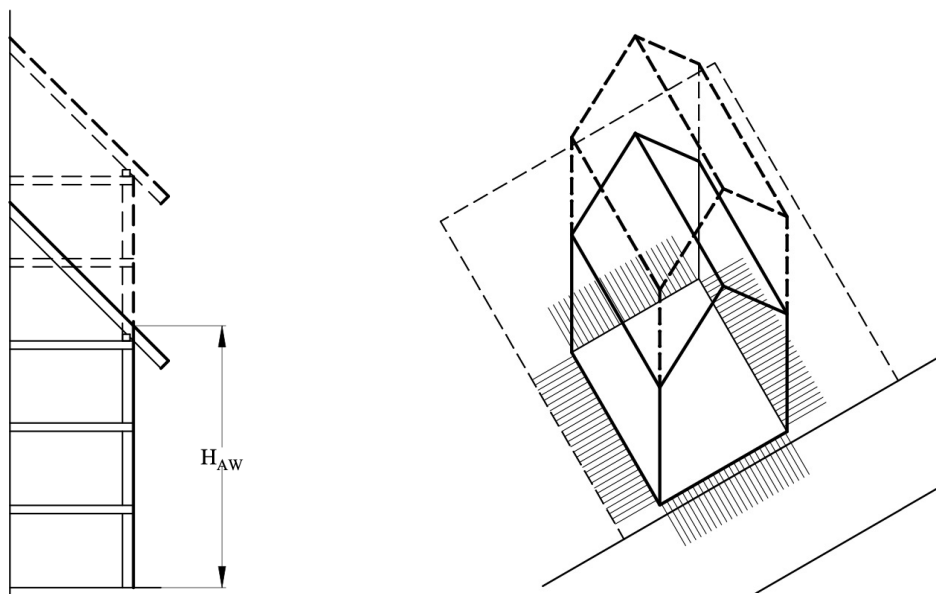
7

- § 5 Abs. 5 Satz 2 neu LBO
- Auf die **Wandhöhe** werden angerechnet
 - ▢ 1. die Höhe von Dächern oder Dachaufbauten ...
 - ▢ 2. die Höhe einer Giebelfläche zur Hälfte des Verhältnisses, ...
 - ▢ 3. bei Windenergieanlagen nur die Höhe bis zur Rotorachse, ...
- Eine Aufstockung um bis zu zwei Geschosse wird auf die Wandhöhe nicht angerechnet, wenn die Baugenehmigung oder die Kenntnissgabe für die Errichtung des Gebäudes mindestens fünf Jahre zurückliegt.
 - ▢ alle anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften – in der LBO, im Bauplanungsrecht und im Fachrecht – gelten (natürlich) davon unabhängig!

Manfred Busch - 2024

Aufstockung um zwei Geschosse

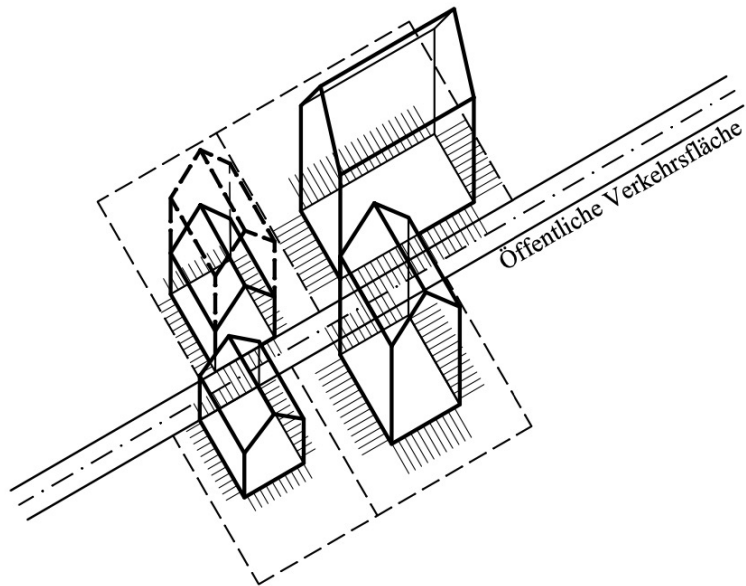
8



Manfred Busch - 2023

Aufstockung um zwei Geschosse

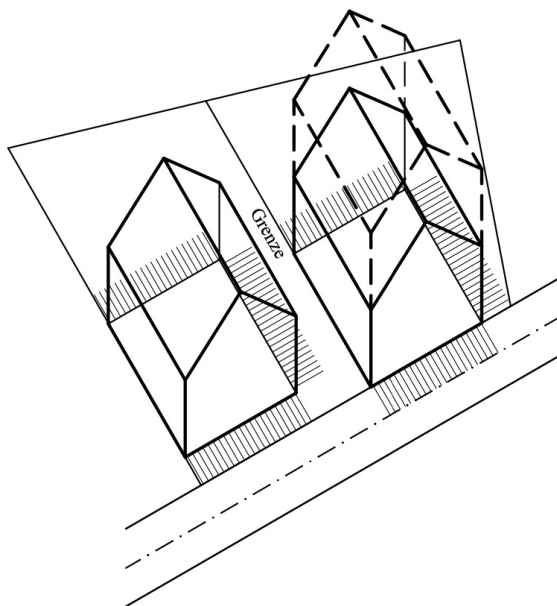
9



Manfred Busch - 2023

Aufstockung um zwei Geschosse

10



Manfred Busch - 2023

Aufstockung um zwei Geschosse

11

- Der neue § 5 Abs. 5 Satz 2 LBO beinhaltet **nur** eine Privilegierung einer Aufstockung in Bezug auf das **Abstandsflächenrecht**!
- Alle **anderen** öffentlich-rechtlichen Vorschriften bleiben **unberührt**! So z.B.:
 - Bebauungsplan-Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
 - Das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung gem. § 34 Abs. 1 BauGB
 - Das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme
 - Örtliche Bauvorschriften zur Wandhöhe, Traufhöhe, Dachneigung, Dachaufbauten ...
 - Die Photovoltaik-Pflicht gem. § 23 KlimaG
 - ...

Manfred Busch - 2024

KlimaG BW – Änderung LBO

12

- Schreiben **MLW** vom 4. April 2023 zu § 5 Abs. 5 Satz 2 LBO:
 - Ein **Abstandsflächenplan** kann auch in diesem Fall verlangt werden. ...
 - Was zur Beurteilung des **Rücksichtnahmegebots** erforderlich ist, kann nicht konkret gesagt werden, sondern muss im konkreten Einzelfall geklärt werden.
 - Die Neuregelung lässt ausdrücklich nur „Aufstockung um bis zu zwei Geschosse“ auf die Wandhöhe zu. Die Regelung ist eng auszulegen. **Dachgauben** und **Dachterrassen** auf bestehenden Dächern sind daher grundsätzlich nicht erfasst, soweit ...
 - **Auskragende** Aufstockungen über die bisherige Wandflucht sind nicht zulässig. Inhalt der Regelung kann allein die abstandsflächenrechtliche Ermöglichung einer Aufstockung des Gebäudes um zwei weitere Geschosse, die den vorhandenen nach Höhe und Umfang entsprechen sein. ...
 - Die Regelung ermöglicht nicht die nachträgliche Aufstockung abstandsflächenrechtlich **privilegierter Gebäude** nach § 6 Abs. 1 Satz 1 LBO, denn die Regelung lässt sich auf privilegierte Gebäude nicht anwenden. ...

Manfred Busch - 2024

KlimaG BW – Änderung LBO

13

- **VG Sigmaringen, Urteil vom 5. April 2023 – 10 K 101/21**
 - **Abstandsflächenrechtliche Privilegierung von Gebäudeaufstockungen**
- 1. Die abstandsflächenrechtliche Privilegierung von Gebäudeaufstockungen in § 5 Abs. 5 Satz 2 LBO in der Fassung vom 7.2.2023 ist wohl mit **höherrangigem Recht**, insbesondere mit der Eigentumsgarantie vereinbar.
- 2. Die Vorschrift des § 5 Abs. 5 Satz 2 LBO dürfte dahin zu verstehen sein, dass nur die **einmalige Aufstockung** eines Bestandsgebäudes um bis zu zwei Geschosse nicht auf die Wandhöhe angerechnet wird und daher keine Abstandsflächenpflicht auslöst. Jedenfalls stünde einer entsprechenden verfassungskonformen Auslegung in diesem Sinne nichts entgegen.
- 3. Bei privilegierten Gebäudeaufstockungen nach § 5 Abs. 5 Satz 2 LBO kann nicht von der Einhaltung des Abstandsflächenrechts auf die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem bauplanungsrechtlichen **Rücksichtnahmegebot** in Bezug auf Belichtung, Belüftung und Besonnung geschlossen werden. Vielmehr ist einzelfallbezogen zu prüfen, ob mit dem Vorhaben für den Baunachbarn unzumutbare Einschränkungen der abstandsflächenrechtlichen Schutzgüter verbunden sind.
- 4. Eine einschränkende Auslegung des § 5 Abs. 5 Satz 2 LBO dahin, dass die Begünstigung **nur** eine Aufstockung um zu **Wohnzwecken** genutzte Stockwerke ermöglicht, kommt mangels entsprechender Anhaltspunkte im Gesetzeswortlaut und in den Materialien **nicht** in Betracht.

Manfred Busch - 2024

Aufstockung um zwei Geschosse

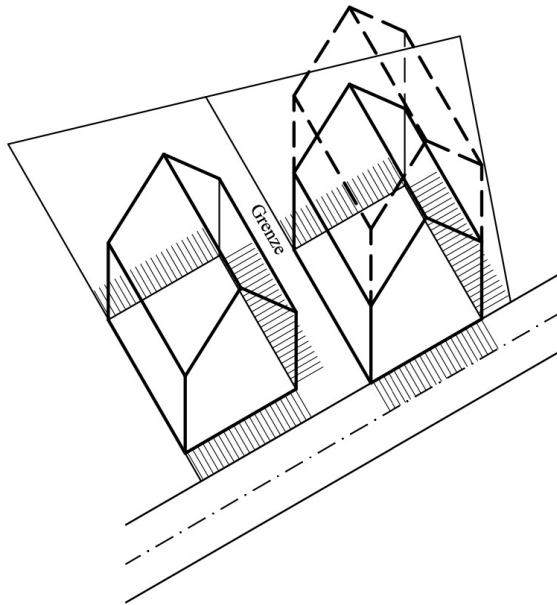
14

- **VGH BW, Urteil vom 13.11.2023 – 14 S 1161/23**
- Erhöhung eines Bestandsgebäudes ohne Aufstockung
- **Leitsatz:** In der **Erhöhung** eines Bestandsgebäudes liegt dann **keine Aufstockung** im Sinne des § 5 Abs 5 S 2 LBO,
- wenn es **grenzständig** errichtet ist, selbst also keine Abstandsfläche wahr.

Manfred Busch - 2024

Aufstockung um zwei Geschosse

15



Manfred Busch - 2024

KlimaG – Änderung LBO

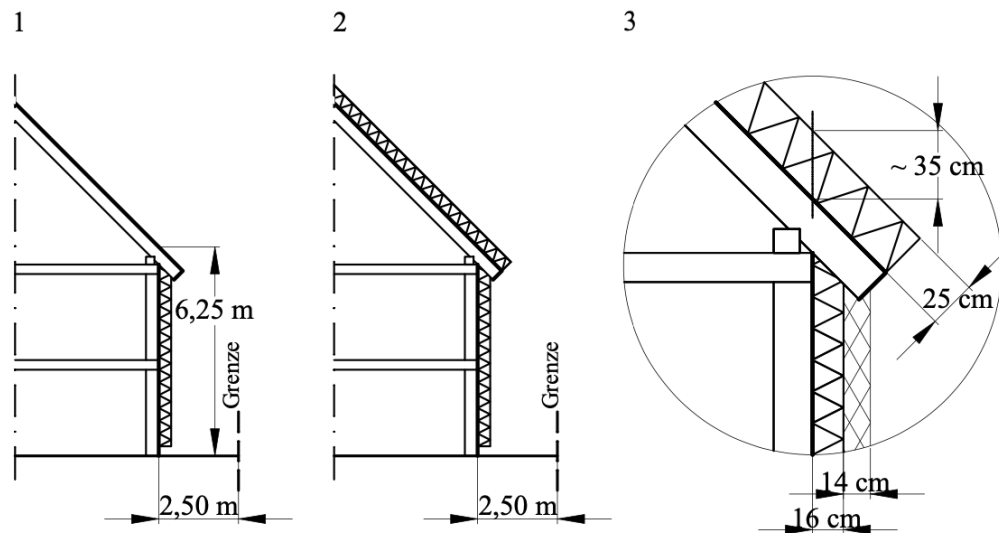
16

- § 5 Absatz 6 Satz 3 **neu**:
- Außerdem bleibt die **nachträgliche Wärmedämmung** eines bestehenden Gebäudes außer Betracht, wenn sie einschließlich der Bekleidung nicht mehr als **0,30 m** vor die Außenwand tritt;
- führt die nachträgliche Dämmung des Daches zu einer größeren **Wandhöhe**, ist die zusätzlich erforderliche Abstandsfläche auf dieses Maß anzurechnen.
- **Satz 2 gilt für die nachträgliche Anbringung von Anlagen zur photovoltaischen oder thermischen Solarnutzung entsprechen.**
 - ▢ Achtung: 30 cm insgesamt für Dämmung Wand + Dach + Photovoltaik/Solarthermie

Manfred Busch - 2024

KlimaG – Änderung LBO

17



Manfred Busch - 2024

KlimaG – Änderung LBO

18

- § 29 Abs. 2 Satz 3 neu LBO – Aufzugsanlagen
- Gebäude mit einer Höhe nach § 2 Abs. 4 Satz 2 von mehr als 13 m müssen **Aufzüge** in ausreichender Zahl haben, von denen einer auch zur Aufnahme von Rollstühlen, Krankentragen und Lasten geeignet sein muss.
- Zur Aufnahme von **Rollstühlen** bestimmte Aufzüge müssen von Menschen mit Behinderung ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können.
- **Satz 1 gilt nicht bei der Aufstockung um bis zu zwei Geschosse, durch die die Höhe von 13m überschritten wird, wenn die Baugenehmigung oder die Kenntnisausgabe für die Errichtung des Gebäudes mindestens fünf Jahre zurückliegt.**

Manfred Busch - 2024

KlimaG – Änderung LBO

19

- § 51 Abs. 1 **Halbsatz 2 neu LBO** – Kenntnissgabeverfahren
- Das **Kenntnissgabeverfahren** kann durchgeführt werden bei der Errichtung von
 - ▣ 1. Wohngebäuden,
 - ▣ 2. sonstigen Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3, ausgenommen Gaststätten,
 - ▣ 3. sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind,
 - ▣ 4. Nebengebäude und Nebenanlagen zu Bauvorhaben nach den Nr. 1 bis 3,
- **ausgenommen** Sonderbauten, soweit die Vorhaben nicht bereits nach § 50 verfahrensfrei sind und die Voraussetzungen des Abs. 2 vorliegen;
- **bei von baulichen Anlagen unabhängigen Anlagen zur photovoltaischen oder thermischen Solarnutzung gilt die Ausnahme für Sonderbauten nicht.**
 - ▣ Was bedeutet das? Für diese Solaranlagen ist das Kenntnissgabeverfahren möglich!
- Satz 1 gilt nicht für ...

Manfred Busch - 2024

KlimaG – Änderung LBO

20

- **Anhang zu § 50 Abs. 1 Nr. 3c neu LBO** – verfahrensfreie Vorhaben
- Nr. 3. Feuerungs- und andere **Energieerzeugungsanlagen**
 - ▣ a) Feuerungsanlagen ...
 - ▣ b) Wärmepumpen
 - ▣ c) Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung auf oder an **Gebäuden baulichen Anlagen** sowie eine damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der **Gebäude baulichen Anlagen**; **gebäudeunabhängige von baulichen Anlagen unabhängige** Anlagen nur bis 3 m Höhe und einer Gesamtlänge bis zu 9 m.

Manfred Busch - 2024

KlimaG – Änderung LBO

21

- § 74 Abs. 1 **Satz 3 neu LBO – Örtliche Bauvorschriften**
- Zur Durchführung **baugestalterischer Absichten**, ... können ... durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen über
 - ▣ 1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelung über Gebäudehöhen und –tiefen sowie über die Begrünung,
 - ▣ 2. ...
- *Anforderungen nach Satz 1 Nr. 1, die allein zur Durchführung baugestalterischer Absichten gestellt werden, dürfen die Nutzung erneuerbarer Energien nicht ausschließen oder unangemessen beeinträchtigen.*
- **Anforderungen nach Satz 1 Nr. 1 sind grundsätzlich nur zulässig, wenn sie gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen.**

Manfred Busch - 2024

22

Mobilfunknetzausbau

Gesetz zur Erleichterung des baurechtlichen
Verfahrens beim Mobilfunknetzausbau

vom 13. Juni 2023 – GBl. S. 170

in Kraft ab 17. Juni 2023

Manfred Busch - 2024

Mobilfunknetzausbau

23

- **§ 5 Abs. 7 LBO**
- Die **Tiefe** der Abstandsflächen beträgt
 - 1. allgemein **0,4** der Wandhöhe, *auch: dörfliche Wohngebiete*
 - 2. in Kerngebieten, urbane Gebiete, Dorfgebieten, *und in* besonderen Wohngebieten **und bei Antennenanlagen im Außenbereich 0,2** der Wandhöhe,
 - 3. in Gewerbegebieten und in Industriegebieten sowie in Sondergebieten, die nicht der Erholung dienen, **0,125** der Wandhöhe.
- Sie darf jedoch 2,5 m, bei **Wänden bis 5 m Breite** 2 m nicht unterschreiten.

Manfred Busch - 2024

Mobilfunknetzausbau

24

- **§ 50 Abs. 1 LBO:**
- Die Errichtung der Anlagen und Einrichtungen, die im Anhang aufgeführt sind, ist **verfahrensfrei**.

Manfred Busch - 2024

Mobilfunknetzausbau

25

- **Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO** (also: verfahrensfrei)

- **5. Masten, Antennen und ähnliche Anlagen**
 - **c: Antennen** einschließlich der Masten bis **10 m Höhe 15 m Höhe, auf Gebäuden gemessen ab dem Schnittpunkt der Anlage mit der Dachhaut, im Außenbereich frei stehend bis 20 m Höhe**, und zugehörige Versorgungseinheiten bis 10 cbm Brutto-Rauminhalt sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Nutzungsänderung oder bauliche Änderung der Anlage;
...

- **10. Vorübergehend aufgestellte oder genutzte Anlagen**
 - a) ... f) ... ; ,
 - **g) ortsveränderliche Antennenanlagen, die längstens 24 Monate aufgestellt werden;**

Manfred Busch - 2024

26

Digitalisierung ...

Gesetz zur Digitalisierung baurechtlicher Verfahren
vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

In Kraft seit: 25. November 2023

Art. 1: Änderung der Landesbauordnung

Art. 2: Änderung der Verfahrensordnung zur LBO

Manfred Busch - 2024

Digitalisierung baurechtlicher ...

27

- **§ 1 OZG - Onlinezugangsgesetz**
- **Portalverbund für digitale Verwaltungsleistungen**
- (1) Bund und Länder sind verpflichtet, bis spätestens zum Ablauf des fünften auf die Verkündung dieses Gesetzes folgenden Kalenderjahres ihre Verwaltungsleistungen auch **elektronisch über Verwaltungsportale** anzubieten.
- (2) Bund und Länder sind verpflichtet, ihre Verwaltungsportale miteinander zu einem **Portalverbund** zu verknüpfen.

Manfred Busch - 2024

Digitalisierung baurechtlicher ...

28

- **§ 9 Abs. 1 OZG** (Onlinezugangsgesetz)
- (1) Mit Einwilligung des Nutzers kann ein elektronischer Verwaltungsakt dadurch **bekannt gegeben** werden, dass er vom Nutzer oder seinem Bevollmächtigten über öffentlich zugängliche **Netze** von dessen **Postfach** nach § 2 Absatz 7, das Bestandteil eines **Nutzerkontos** nach § 2 Absatz 5 ist, **abgerufen** wird.
- Die Behörde hat zu gewährleisten, dass der Abruf nur nach **Authentifizierung** der berechtigten Person möglich ist und dass der elektronische Verwaltungsakt von dieser **gespeichert** werden kann.
- Der Verwaltungsakt gilt am **dritten Tag** nach der Bereitstellung zum Abruf als bekannt gegeben.
- Im Zweifel hat die Behörde für den Eintritt der Fiktionswirkung die Bereitstellung und den Zeitpunkt der Bereitstellung nachzuweisen.
- Der Nutzer oder sein Bevollmächtigter wird spätestens am Tag der Bereitstellung zum Abruf über die zu diesem Zweck von ihm angegebene Adresse über die Möglichkeit des Abrufs **benachrichtigt**.
- ...

Manfred Busch - 2024

Digitalisierung baurechtlicher ...

29

- **Wesentliche Änderungen** durch das Gesetz zur Digitalisierung baurechtlicher ...:
 - Direkte **Einreichung** der Anträge und Bauvorlagen bei den **Baurechtsbehörden** mit unverzüglicher Benachrichtigung der Gemeinden.
 - **AAB** (Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen) sind gesondert **zu beantragen**.
 - **Elektronische Textformerfordernis** als alternative Form zum Schriftformerfordernis.
 - Vorsehen der **einfachen Bekanntgabe** als Alternative zum Zustellungserfordernis.
 - Beschränkung der **Angrenzer-Benachrichtigung** auf Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen von nachbarschützenden Vorschriften des öffentlichen Baurechts.
 - Entbehrlichkeit der **Angrenzer-Benachrichtigung** im Kenntnissgabeverfahren.
 - Zustellung oder **Bekanntgabe** der **Baugenehmigung** auch an Angrenzer, die nicht angehört wurden!

Manfred Busch - 2024

Digitalisierung baurechtlicher ...

30

- **§ 53 Absatz 1 LBO:**
- Alle für die Durchführung des **Baugenehmigungsverfahrens** oder des **Kenntnissgabeverfahrens** erforderlichen Unterlagen (**Bauvorlagen**)
 - und Anträge auf Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen
 - sind bei der bei der **Baurechtsbehörde** einzureichen.
 - *bisher: Gemeinde*
- **Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen sind gesondert zu beantragen.**
- **Die Baurechtsbehörde stellt die nach Satz 1 und 2 eingereichten Anträge und Bauvorlagen unverzüglich der betroffenen Gemeinde bereit.**
 - *wie geht das bei der Papierform und ohne Mehrfertigung? – ggfs. Mehrfertigungen verlangen*
 - § 2 Abs. 3 Nr. 1 VVO: Die Baurechtsbehörde kann weitere Unterlagen verlangen, wenn diese zur ...
- Bei **genehmigungspflichtigen** Vorhaben ist zusammen mit den Bauvorlagen der Antrag auf Baugenehmigung (**Bauantrag**) einzureichen.

Manfred Busch - 2024

Digitalisierung baurechtlicher ...

31

6. Anträge auf Abweichung, Ausnahme oder Befreiung

Das Bauvorhaben weicht von **öffentlich-rechtlichen Vorschriften** ab. Es werden daher neben dem Bauantrag die folgenden Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften beantragt:

Beantragt wird (Abweichung, Ausnahme, Befreiung)	von Vorschrift	Ist die Vorschrift nachbarschützend? (Angabe, soweit bekannt)
Abweichung ▼		Nein
Abweichung ▼		Nein
Abweichung ▼		Nein
Abweichung ▼		Nein
Abweichung ▼		Nein
Abweichung ▼		Nein

Manfred Busch - 2024

Digitalisierung baurechtlicher ...

32

- **§ 53 Abs. 1 Satz 2 LBO**
- **Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen sind gesondert zu beantragen.**
 - **Dies betrifft** Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, örtliche Bauvorschriften
 - **nicht:** Fachrecht wie z.B. Denkmalschutz, Wasserrecht, Photovoltaik-Pflicht, ...?
 - **Bauplanungsrecht** - Bebauungsplanfestsetzungen: Ausnahmen und Befreiungen
 - **Bauplanungsrecht** – auch bei § 34 Abs. 2 BauGB: Ausnahmen und Befreiungen
 - **Bauplanungsrecht** – auch bei § 34 Abs. 3a BauGB: Abweichung
 - Einfügen nach § 34 Abs. 1 BauGB: **keine** AAB-Entscheidungen
 - **Bauordnungsrecht:** Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen
 - **Bauordnungsrecht:** Erleichterungen i.S.v. § 38 Abs. 1 LBO – **MLW-Auffassung: nein**
 - **örtlichen Bauvorschriften:** Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen
 - „kann zugelassen werden“ – Entscheidungen???
 - z.B. § 23 Abs. 2, 3 und 5 BauNVO oder § 37 Abs. 4 und 6 LBO

Manfred Busch - 2024

Digitalisierung baurechtlicher ...

33

- **§ 53 Absatz 2 LBO:**
- Der Bauantrag und die Bauvorlagen sind **elektronisch in Textform**
- nach **§ 126b** des Bürgerlichen Gesetzbuchs (**BGB**) einzureichen.

- **§ 77 Abs. 5 neu LBO - Übergangsvorschrift**
- **Bis zum 31. Dezember 2024 können abweichend von ...**
- **Anträge und Bauvorlagen in Textform nach § 126 b des Bürgerlichen Gesetzbuchs eingereicht werden.**

Manfred Busch - 2024

Digitalisierung baurechtlicher ...

34

- **§ 53 Abs. 5 LBO neu**

- **Im Kenntnisgabeverfahren hat die Baurechtsbehörde innerhalb von fünf Arbeitstagen dem Bauherrn den Zeitpunkt des Eingangs der vollständigen Bauvorlagen elektronisch in Textform zu bestätigen.**

- *bisher: § 53 Abs. 5 LBO:*
- *Im Kenntnisgabeverfahren hat die Gemeinde innerhalb von fünf Arbeitstagen*
 - ▣ *1. dem Bauherrn den Zeitpunkt des Eingangs der vollständigen Bauvorlagen schriftlich zu bestätigen und*
 - ▣ *2. die Bauvorlagen, wenn sie nicht selbst Baurechtsbehörde ist, unter Zurückhaltung einer Ausfertigung an die Baurechtsbehörde weiterzuleiten.*

Manfred Busch - 2024

Digitalisierung baurechtlicher ...

35

- **§ 53 Abs. 6 LBO:**
- Absatz 5 gilt nicht, wenn die **Baurechtsbehörde** feststellt, dass
 - *bisher: Gemeinde*
 - 1. die Bauvorlagen unvollständig sind,
 - 2. die Erschließung des Vorhabens nicht gesichert ist,
 - 3. eine hindernde Baulast besteht oder
 - 4. das Vorhaben in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im Sinne des § 142 BauGB, in einem förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereich im Sinne des § 165 BauGB oder in einem förmlich festgelegten Gebiet im Sinne des § 171 d oder des § 172 BauGB liegt und die hierfür erforderlichen Genehmigungen nicht beantragt worden sind.
- Die **Baurechtsbehörde** (*bisher: Gemeinde*) hat dies dem Bauherrn innerhalb von fünf Arbeitstagen mitzuteilen.
- **Die Gemeinde teilt der Baurechtsbehörde unverzüglich mit, ob ein Grund nach Satz 1 Nr. 2 bis 4 vorliegt.**
 - *bisher: Die Gemeinde hat dies dem Bauherrn innerhalb von fünf Arbeitstagen mitzuteilen.*

Manfred Busch - 2024

Digitalisierung baurechtlicher ...

36

- **§ 55 LBO - Benachrichtigung der Nachbarn und Beteiligung der Öffentlichkeit**
 - *bisher: Nachbarbeteiligung*
- **Abs. 1 Satz 1 neu: Soll eine Abweichung, Ausnahme oder Befreiung von Vorschriften des öffentlichen Baurechts,**
 - *Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht sowie örtliche Bauvorschriften*
- **die auch dem Schutz der Nachbarn dienen, erteilt werden, so benachrichtigt die Gemeinde auf Veranlassung und nach Maßgabe der Baurechtsbehörde**
- die Eigentümer angrenzender Grundstücke (**Angrenzer**) innerhalb von fünf Arbeitstagen ab dem Eingang der vollständigen Bauvorlagen von dem Bauvorhaben.
 - *sollen AAB-Entscheidungen benannt werden? – MLW: nein*
 - *es sollen nur noch Angrenzer – keine Nachbarn – beteiligt werden! (so MLW)*
 - *bisher: Die Gemeinde benachrichtigt die Eigentümer angrenzender Grundstücke ...*
 - *bisher: Die Gemeinde kann auch sonstige Eigentümer benachbarter Grundstücke (sonstige Nachbarn), deren öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt sein können, innerhalb der Frist des Satzes 1 benachrichtigen.*

Manfred Busch - 2024

Digitalisierung baurechtlicher ...

37

- § 55 Abs. 2 Satz 1 **neu:**
- **Einwendungen** sind innerhalb von **vier** Wochen nach **Zustellung**
- **oder sonstiger Bekanntgabe der Benachrichtigung**
- bei der Gemeinde **elektronisch in Textform** oder zur Niederschrift vorzubringen;
 - also: E-Mail **oder** zur Niederschrift – **keine** Schriftform wie Brief mit Unterschrift
- **für die Benachrichtigung gilt § 9 Abs. 1 Onlinezugangsgesetz**
 - vom 14. August 2021 (BGBl. I S. 3122, 3138), das zuletzt durch Artikel 16 des Gesetzes vom 28. Juni 2021 (BGBl. I S. 2250, 2261) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung,
- **entsprechend.**

Manfred Busch - 2024

Digitalisierung baurechtlicher ...

38

- § 55 LBO
- **Benachrichtigung der Nachbarn und Beteiligung der Öffentlichkeit**
- **Probleme + Fragen:**
- **Abbruch Doppelhaus-Hälfte mit gemeinsamer Gebäudeabschlusswand**
 - Für Abbruch eines Gebäudes der Gebäudeklasse 2 ist lediglich die Kenntnisgabe erforderlich
 - keine Benachrichtigung des Angrenzers? – sinnvoll wäre aber schon eine solche Benachrichtigung
- ...

Manfred Busch - 2024

Digitalisierung baurechtlicher ...

39

- **§ 58 LBO Abs. 1 Satz 3 neu LBO:**
- **Die Baugenehmigung wird in Schriftform**
- **oder**
- **elektronisch in Textform nach § 126 des Bürgerlichen Gesetzbuchs erlassen**
- *bisher: Die Baugenehmigung bedarf der Schriftform.*

Manfred Busch - 2024

Digitalisierung baurechtlicher ...

40

- **§ 58 Abs. 1 Satz 6 neu LBO:**
- **Die mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen sind dem Antragsteller mit der Baugenehmigung zuzustellen**
- **oder**
- **nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 des Onlinezugangsgesetzes bekanntzugeben.**
- *bisher: Eine Ausfertigung der mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen ist dem Antragsteller mit der Baugenehmigung zuzustellen.*

Manfred Busch - 2024

Digitalisierung baurechtlicher ...

41

- § 58 Abs. 1 Satz 7 LBO:
- **Die** Baugenehmigung
 - bisher: *Eine Ausfertigung der*
- ist auch Angrenzern **oder** (bisher: *und*) sonstigen Nachbarn **zuzustellen**
- **oder nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 des Onlinezugangsgesetz bekanntzugeben**, deren Einwendungen gegen das Vorhaben nicht entsprochen wird
 - wie ist es mit dem Angrenzer, dessen Einwendungen berücksichtigt wurden?
 - ... führt i.d.R. zu Änderung der Bauvorlagen – ggfs. neue Anhörung - ...
- **oder deren öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange durch das Vorhaben berührt sein können;**
 - Beispiel: Aufstockung um zwei Geschosse ohne größere Abstandsflächen (§ 5 V 2 LBO)
 - Beispiel: Vorhaben in § 34 Abs. 1 BauGB: Art der Nutzung – Gebot der Rücksichtnahme
- auszunehmen sind solche Angaben, die wegen berechtigter Interessen der Beteiligten geheim zu halten sind.

Manfred Busch - 2024

Digitalisierung baurechtlicher ...

42

- § 58 Abs. 1 Satz 7 LBO:
- **Zustellung – Bekanntgabe** der Baugenehmigung
 - **Bauherrschaft**
 - Baugenehmigung, Nebenbestimmungen, Bauvorlagen – elektronisch signiert
 - **Angrenzer**, die **angehört** wurden, aber **keine** Einwendungen vorgebracht haben!!!
 - **keine Bekanntgabe der Baugenehmigung!**
 - **Angrenzer**, die **angehört** wurden - deren Einwendungen **nicht berücksichtigt** wurden
 - Baugenehmigung + Link für: Lageplan, Abstandsflächenplan, Ansichten, ...
 - **Angrenzer**, die **angehört** wurden und deren Einwendungen in vollem Umfang **berücksichtigt** wurden
 - **keine Bekanntgabe der Baugenehmigung!**
 - **Angrenzer**, die **angehört** wurden und deren Einwendungen **nicht** in vollem Umfang berücksichtigt wurden
 - Baugenehmigung + Link für: Lageplan, Abstandsflächenplan, Ansichten, ...
 - **sonstige Angrenzer** + Nachbarn, deren **öffentlich-rechtlich geschützte**
 - nachbarlichen Belange durch das Vorhaben **berührt sein können;**
 - Baugenehmigung + Link für: Lageplan, Abstandsflächenplan, Ansichten, ...
 - keine Adressangabe durch Bauherrn – die Baurechtsbehörde bittet Gemeinde um Amtshilfe (Grundsteuer)

Manfred Busch - 2024

Digitalisierung baurechtlicher ...

43

□ § 77 Abs. 5 neu LBO

- Bis zum 31. Dezember 2024 können abweichend von
- ...
- Anträge und Bauvorlagen in Textform nach § 126 b des Bürgerlichen Gesetzbuchs eingereicht werden.
- **FAQ MLW:**
- „Nach aktueller LBO-Fassung **können** Anträge und Bauvorlagen elektronisch eingereicht werden. Künftig ist dies verpflichtend der Fall. Ab **1. Januar 2025** ist eine Einreichung in Papierform ausgeschlossen – eine Frist, die für Antragstellende und Baurechtsbehörden einen weichen Übergang ermöglicht.“
- Warum ist im Formular noch eine Unterschrift vorgesehen?

8. Unterschrift zur Antragstellung

Bauherr/in	Datum, Unterschrift ⁴

Hinweis: Soweit die Unterschriften von am Bau Beteiligten vorstehend fehlen, erklärt der/die Bauherr/in mit der Einreichung auch, dass die entsprechenden Erklärungen und Bestätigungen ihm/ihr vorliegen oder mündlich abgegeben wurden.

Manfred Busch - 2024

⁴ nicht erforderlich bei Einreichung in Textform gemäß § 126 b BGB

44

Änderung LBOVVO

Art. 2 – Änderung der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung

Manfred Busch - 2024

Digitalisierung baurechtlicher ...

45

- **§ 1 LBOVVO – Bauvorlagen im Kenntnisgabeverfahren**
- **Abs. 1:** Im Kenntnisgabeverfahren hat der Bauherr nach Maßgabe der folgenden Vorschriften als Bauvorlagen einzureichen:
 - 1. den Lageplan (§§ 4 und 5),
 - 2. die Bauzeichnungen (§ 6),
 - 3. die Darstellung der Grundstücksentwässerung (§ 8),
 - 4. die Erklärung zum Standsicherheitsnachweis (§ 10 Abs. 1),
 - 5. die Bestätigungen des Entwurfsverfassers und des Lageplanfertigers (§ 11),
 - 6. die Bestätigung des Bauherrn, dass er die Bauherrschaft für das Vorhaben übernommen hat; Namen und Anschriften des Bauherrn und des Bauleiters, soweit ein solcher bestellt wurde, sind einzutragen.
- **Abs. 2:** Die Bauvorlagen sind vollständig im Sinne des § 53 Abs. 5 **Satz 1 Nr. 1 LBO**, wenn die in Absatz 1 genannten Bauvorlagen **nach Art und Anzahl** vorhanden sind.
 - *bisher: (2) Die Bauvorlagen sind in **einfacher** Ausfertigung bei der Gemeinde einzureichen; ist die Gemeinde nicht selbst Baurechtsbehörde, sind die Bauvorlagen nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 in **zweifacher** Ausfertigung einzureichen. Werden die Bauvorlagen in elektronischer Form eingereicht, sind Mehrfertigungen in schriftlicher Form nicht erforderlich.*

Manfred Busch - 2024

Digitalisierung baurechtlicher ...

46

- **§ 2 Abs. 2 und 3 LBOVVO – Bauvorlagen in Genehmigungsverfahren**
- *bisher: (2) Die Bauvorlagen sind in **zweifacher** Ausfertigung bei der Gemeinde einzureichen. Ist die Gemeinde nicht selbst Baurechtsbehörde, sind die Bauvorlagen mit Ausnahme der in Absatz 1 Satz 1 Nummern 5 und 6 genannten Vorlagen in **dreifacher** Ausfertigung einzureichen. Die Gemeinde leitet den Bauantrag und die Bauvorlagen unter Zurückbehaltung einer Ausfertigung des Bauantrags und der Vorlagen nach Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 4 innerhalb von drei Arbeitstagen an die Baurechtsbehörde weiter. Ist für die Prüfung des Bauantrags die Beteiligung anderer Behörden oder Dienststellen erforderlich, kann die Baurechtsbehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen. Werden die Bauvorlagen elektronisch in Textform eingereicht, sind Mehrfertigungen nicht erforderlich; hinsichtlich der Weiterleitung gilt Satz 3 entsprechend.*
- **Abs. 2:** (bisher: Abs. 3) Die Baurechtsbehörde kann
 - 1. weitere Unterlagen verlangen, wenn diese zur Beurteilung des Vorhabens erforderlich sind,
 - 2. auf Bauvorlagen oder einzelne Angaben in den Bauvorlagen verzichten, wenn diese zur Beurteilung des Vorhabens nicht erforderlich sind,
 - 3. zulassen, **daß dann** über Absatz 1 Sätze 2 und 3 hinaus einzelne Bauvorlagen nachgereicht werden.
 - *4. verlangen, dass Bauvorlagen elektronisch in Textform einzureichen sind.*

Manfred Busch - 2024

Digitalisierung baurechtlicher ...

47

- **§ 3 LBOVVO – Allgemeine Anforderungen an die Bauvorlagen**
 - *bisher: (1) Die Bauvorlagen müssen aus dauerhaftem Papier lichtbeständig hergestellt sein; sie müssen einen Heftrand und die Größe von DIN A 4 haben oder auf diese Größe nach DIN 824 gefaltet sein. Dies gilt nicht, wenn die Bauvorlagen elektronisch in Textform eingereicht werden.*
-
- **Abs. 1:** (bisher: Abs. 2) Hat die oberste Baurechtsbehörde Vordrucke öffentlich bekanntgemacht, so sind der Bauantrag und die betreffenden Bauvorlagen unter Verwendung dieser Vordrucke einzureichen.
- **Abs. 2:** (bisher: Abs. 3) **Werden Bauanträge und Bauvorlagen sind** elektronisch in Textform **eingereicht, sind sie** in archivfähigem Portable Document Format (pdf/A) zu übermitteln.
- Die Baurechtsbehörde kann andere dauerhaft archivierbare Dateiformate, die Inhalte zuverlässig wiedergeben und keine externen Inhalte einbeziehen, zulassen sowie Übermittlungswege **und Dateistrukturen** vorgeben; **sie kann verlangen, dass Bauanträge und Bauvorlagen über einen von ihr benannten Onlinedienst einzureichen sind.**
- **Die Sätze 1 und 2 gelten nicht, soweit Anträge und Bauvorlagen nach Maßgabe des § 77 Absatz 5 LBO in nicht elektronischer Textform eingereicht werden.**
- **Abs. 3:** (bisher: Abs. 4) Bauzeichnungen nach § 6 und sonstige grafische Darstellungen entsprechen der **elektronischen** Textform.

Manfred Busch - 2024

Ablauf Kenntnissgabeverfahren **neu**

48

- **Bauvorlagen** sind bei der **Baurechtsbehörde** einzureichen
 - **Baurechtsbehörde stellt Bauvorlagen unverzüglich der Gemeinde bereit**
 - **Gemeinde teilt BRB unverzüglich mit, ob Erschließung, Baulast etc. entgegensteht**
- **Baurechtsbehörde** bestätigt Vollständigkeit der Bauvorlagen innerhalb von **5** Arbeitstagen
- gilt nicht, soweit:
 - Bauvorlagen unvollständig,
 - Erschließung nicht gesichert,
 - hindernde Baulast,
 - Lage in Sanierungsgebiet etc. – in diese Fällen: Mitteilung an den Bauherrn
- **Keine** Angrenzer-Anhörung! – Keine AAB-Entscheidung möglich
- Mit der Ausführung darf **begonnen** werden
 - bei Vorhaben, denen die Angrenzer zugestimmt haben, innerhalb von **zwei Wochen**
 - bei sonstigen Vorhaben innerhalb **eines Monats**

Manfred Busch - 2024

Ablauf vereinfachtes BGV - neu

49

- **Bauantrag, Bauvorlagen** und **AAB-Anträge** sind bei **Baurechtsbehörde** einzureichen
 - **Baurechtsbehörde stellt diese der Gemeinde unverzüglich bereit**
- **Baurechtsbehörde** prüft innerhalb von **10 Arbeitstagen** Bauvorlagen auf Vollständigkeit;
 - sind diese unvollständig: unverzügliche Mitteilung an Bauherrn
 - Vollständigkeitsbestätigung und Mitteilung des Zeitpunkts der Entscheidung
- zum Bauantrag werden von der **Baurechtsbehörde**
- die Gemeinde gehört, wenn sie nicht selbst Baurechtsbehörde ist (**Frist 1 Monat**)
 - Achtung: Für Einvernehmen gilt **2-Monatsfrist** gem. § 36 BauGB
- und die Stellen, deren Aufgabenbereich berührt wird (Fachbehörden - **Frist 1 Monat**)
 - die LBO-Fristen zur Anhörung können **nicht** um einen Monat verlängert werden
- die **Gemeinde** benachrichtigt Angrenzer **nach Maßgabe Baurechtsbehörde**
 - **soweit AAB von nachbarschützenden Vorschriften beantragt ist**
 - Einwendungen sind innerhalb von **4 Wochen** nach Zustellung vorzubringen
- Baurechtsbehörde entscheidet innerhalb **eines Monats**
 - Frist beginnt ab Vorlage aller notwendiger Stellungnahmen und Mitwirkunge
- **Baugenehmigung wird Bauherrn und Angrenzern/Nachbarn bekanntgegeben**

Manfred Busch - 2024

Ablauf traditionelles BGV - neu

50

- **Bauantrag, Bauvorlagen** und **AAB-Anträge** sind bei **Baurechtsbehörde** einzureichen
 - **Baurechtsbehörde stellt diese der Gemeinde unverzüglich bereit**
- **Baurechtsbehörde** prüft innerhalb von **10 Arbeitstagen** Bauvorlagen auf Vollständigkeit
 - sind diese unvollständig: unverzügliche Mitteilung an Bauherrn
 - sind Bauvorlagen vollständig, teilt die **Baurechtsbehörde** dem Bauherrn den Eingang der vollständigen Bauvorlagen und den Zeitpunkt der Entscheidung mit
- zum Bauantrag werden von der **Baurechtsbehörde**
 - die Gemeinde gehört, wenn sie nicht selbst Baurechtsbehörde ist (**Frist 1 Monat**)
 - Achtung: Für Einvernehmen gilt **2-Monatsfrist** gem. § 36 BauGB
 - und die Stellen, deren Aufgabenbereich berührt wird (Fachbehörden - **Frist 1 Monat**)
 - Frist-Verlängerung um bis zu einem Monat möglich
- die **Gemeinde** benachrichtigt Angrenzer **nach Maßgabe der Baurechtsbehörde**
 - soweit AAB-Entscheidungen von nachbarschützenden Vorschriften beantragt sind
 - Einwendungen sind innerhalb von **4 Wochen** nach Zustellung vorzubringen
- Baurechtsbehörde entscheidet innerhalb **von zwei Monaten**
 - Frist beginnt ab Vorlage aller notwendiger Stellungnahmen und Mitwirkunge
- **Baugenehmigung wird Bauherrn und Angrenzern/Nachbarn bekanntgegeben**

Manfred Busch - 2024

Abweichungen

Ausnahmen

Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen

- **§ 31 Abs. 1 BauGB:** Von den Festsetzungen des BPlans können solche **Ausnahmen** zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

- **§ 31 Abs. 2 BauGB:** Von den Festsetzungen des BPlans kann **befreit** werden,
 - ▢ wenn die **Grundzüge der Planung** nicht berührt werden **und**
 - ▢ **Gründe des Wohls der Allgemeinheit** die Befreiung erfordern **oder**
 - ▢ die Abweichung **städtebaulich vertretbar** ist **oder**
 - ▢ die Durchführung des BPlans zu einer offenbar **nicht beabsichtigten Härte** führen würde **und**
 - ▢ wenn die Abweichung auch **unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist**.

Abweichungen, Ausnahmen, Befreiungen

53

- **§ 56 Abs. 1 LBO – Abweichungen**
 - Abweichungen von technischen Bauvorschriften sind zuzulassen, wenn ...
- **§ 56 Abs. 2 LBO – Abweichungen**
 - Ferner sind Abweichungen von den Vorschriften in den §§ 4 bis 37 dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes zuzulassen
- **§ 56 Abs. 3 LBO – Ausnahmen**
 - Ausnahmen, die in diesem Gesetz oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes vorgesehen sind, können zugelassen werden, wenn ...
- **§ 56 Abs. 4 LBO – Ausnahmen**
 - Ferner können Ausnahmen von den Vorschriften in den §§ 4 bis 37 dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes zugelassen werden ...
- **§ 56 Abs. 5 LBO – Befreiungen**
 - Von den Vorschriften in den §§ 4 bis 39 dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes kann Befreiung erteilt werden, wenn
- **§ 73a Abs. 3 LBO – technischen Baubestimmungen**
 - Abweichungen von techn. Baubestimmungen – auf andere Weise wirksam entsprochen wird
 - Häufig ohne behördliche Entscheidung – bei einigen TB sind behödl. Entscheidungen erforderlich

Manfred Busch - 2024

Bezug zu Verfahrensvorschriften

54

- **Traditionelles Baugenehmigungsverfahren**
 - § 58 Abs. 1 LBO: **Antragsteller stellt – alle - AAB-Anträge**
 - **Baurechtsbehörde** entscheidet
 - § 58 Abs. 1 S. 4 LBO: ausdrücklich aussprechen – Begründung nur in bestimmten Fällen
- **Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren**
 - § 52 Abs. 4 LBO: **Antragsteller stellt – alle - AAB-Anträge**
 - **Baurechtsbehörde** entscheidet
 - § 58 Abs. 1 S. 4 LBO: ausdrücklich aussprechen – Begründung nur in bestimmten Fällen
- **Kenntnisgabeverfahren**
 - § 51 Abs. 2 Satz 2 LBO: **AAB-Entscheidungen nicht möglich**
 - § 57 LBO: ggfs. Bauvoranfrage vorschalten
- **Verfahrensfreie Vorhaben**
 - § 56 Abs. 6 LBO: Ist für verfahrensfreie Vorhaben eine AAB erforderlich, so ist diese schriftlich **besonders zu beantragen.**

Manfred Busch - 2024

55

“Reform“ der LBO – 2024/25

zahlreiche weitere Änderungen der LBO

auch grundlegende und strukturelle Änderungen!

Manfred Busch - 2024

56

LBO-Reform 2024/2025

Kinderspielplätze – weitere Erleichterungen?

Re-Integration der **AVO** in die LBO?

Entfall der Anzahl notwendiger **Stellplätze** in der LBO?

Abstandsflächen-Erleichterungen beim **Bauen im Bestand** ?

Brandschutz-Erleichterungen beim **Bauen im Bestand**?

Traditionelles **Baugenehmigungsverfahren** nur noch für
Sonderbauten?

Einführung einer **Genehmigungsfiktion**?

Entfall des **Widerpruchsverfahrens** !

Manfred Busch - 2024