Architektenkammer Baden-Württemberg
Körperschaft
des Öffentlichen Rechts
Danneckerstraße 54
70182 Stuttgart

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

Kurzkommentierung zur LBO-Novelle 2019: Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg zum 1. August 2019

A. Einführung

Die Regierungskoalition aus Bündnis 90/Die Grünen und CDU stellten in ihrem Koalitionsvertrag 2016 „*Verlässlich. Nachhaltig. Innovativ.*“ fest, dass in vielen Regionen des ländlichen Raums in Baden-Württemberg Mieten und Immobilienpreise drastisch gestiegen sind. Zudem fehlten insbesondere günstige Wohnungen für Ältere, Auszubilden-de/ Studierende, Familien und Menschen mit geringem Einkommen. Die Koalition stellte deshalb als ein zentrales Anliegen der Landesregierung heraus, schnell ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dazu wurde unter anderem eine sogenannte Wohnraum-Allianz eingerichtet, die gemeinsame Leitlinien für die verstärkte Schaffung von Wohnraum erarbeiten soll.

Die Wohnraum-Allianz ist ein von der Landesregierung organisiertes Forum der am Wohnungsbau beteiligten Partner. Sie ist beim Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg angesiedelt. In der Wohnraum-Allianz war auch die Architektenkammer Baden-Württemberg aktiv. Ziel der Wohnraum-Allianz war und ist es, Empfehlungen an die Landesregierung zu geben. Die Landesregierung versteht diese Empfehlungen als wichtigen wohnungspolitischen Input, der in den politischen Prozess eingespeist wird.

Ergebnisse der Wohnraum-Allianz flossen in die Novelle der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) ein. Mit der Drucksache 16/6293 vom 21. Mai 2019 stellte die Landesregierung einen umfangreichen Gesetzentwurf zur Änderung der LBO vor. Bei diesem Entwurf wurde auch auf Hinweise und Anmerkungen der Architektenkammer eingegangen. Diese hatte zusammen mit der Bauwirtschaft Baden-Württemberg und der Ingenieurkammer Baden-Württemberg zuvor eine umfangreiche Stellungnahme zum Referentenentwurf in der Verbändeanhörung eingereicht. Die Allianz der planenden und bauenden Berufe zeigte zum einen die branchenübergreifende Bedeutung der Änderung und zum anderen die branchenübergreifende Bewertung der Änderungen.

Auf Grundlage des Entwurfs der Landesregierung beschäftigte sich der Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau mit den geplanten Änderungen. Auch hierzu gab die Architektenkammer nochmals eine eigene Stellungnahme ab. Zudem wurde ein Vertreter der Architektenkammer als Experte zur Anhörung im Ausschuss geladen. Mit der Drucksache 16/6477 gab der Ausschuss eine Beschlussempfehlung und einen Bericht am 10. Juli 2019 ab. Es kam dabei nur noch zu vier Änderungen des ursprünglichen Entwurfs.

Am 17. Juli 2019 beschloss dann der Landtag das „Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung Baden-Württemberg“. Das Änderungsgesetz besteht aus zwei Artikeln: Artikel beinhaltet die „Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg“, Artikel 2 das „Inkrafttreten“.

In Artikel 2 heißt es, dass das Gesetz am ersten Tag des auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft tritt. Die Verkündung erfolgte im „Gesetzblatt für Baden-Württemberg“ (Nr. 16/2019, Satz 313 ff.) vom 31. Juli 2019. Der erste Tag des auf die Verkündung folgenden Monats war bereits der 1. August 2019, weshalb die neue LBO **am 1. August 2019 in Kraft getreten** ist.

Die nachfolgenden Ausführungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie sollen allein die aus unserer Sicht wesentlichen Änderungen vorstellen und – sofern möglich – bewerten. Die Kurzkommentare erfolgen nach der Reihenfolge der Paragraphen; rein redaktionelle Änderungen werden nicht aufgeführt.

Für die Begründung beziehen wir uns weitestgehend auf die Drucksache 16/6293.

B. Änderungen der Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg [Auszug]

1. Ergänzung § 1 Absatz 2 Satz 2 LBO: Kräne und Krananlagen

Bislang war geregelt, dass die LBO nicht für Kräne und Krananlagen gilt. Da die Definition einer Krananlage baurechtlich nicht eindeutig ist und es regelmäßig zu Auslegungsfragen kam, wurde die Aussage wie folgt ergänzt. Die LBO gilt weiterhin *nicht für Kräne und Krananlagen mit Ausnahme ihrer Bahnen und Unterstützungen, wenn diese mit einer baulichen Anlage verbunden sind*.

Der Gesetzgeber führte dazu ergänzend aus, dass Baustelleneinrichtungen und damit auch vorübergehend angelegte Kranbahnen und Fundamente nach Nr. 10b des Anhangs zu § 50 Absatz 1 LBO verfahrensfrei bleiben. Jedoch hat die Baurechtsbehörde nun die Möglichkeit, diese verfahrensfreie Anlage, wenn sie mit einer genehmigungspflichtigen Anlage verbunden werden soll, in die Genehmigung mit einzubeziehen, was aus Gründen der Standsicherheit der Gesamtanlage im Einzelfall geboten sein kann.

2. Änderung § 5 Absatz 6 Satz 2 LBO: Abstandsflächen bei nachträglicher Wärmedämmung

Bei der Bemessung der Abstandsfläche 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 eine nachträgliche Dämmung des Daches zu einer größeren Wandhöhe, ist die zusätzlich erforderliche Abstandsfläche auf dieses Maß anrechnen.* Durch die Änderung will der Gesetzgeber eine energetisch sinnvolle, stärkere Wärmedämmung im Gebäudebestand bei grenznaher Bebauung ermöglichen.

Hinzuweisen ist darauf, dass im Nachbarrechtsgesetz ein anderes Maß für ggf. zu duldende nachträgliche Wärmedämmung an Grenzwänden verankert ist (0,25 m, § 7c NRG Nachbarrechtsgesetz). Der Gesetzgeber hält ein unterschiedliches Maß für vertretbar, da die Regelung im Nachbarrecht sich auf ein anderes Thema, nämlich die zulässige Grenzüberbauung bezieht und nicht wie in der LBO auf die Abstandsflächentiefe.

3. Ergänzung § 5 Absatz 7 Nr. 2 LBO: Abstandsflächen im urbanen Gebiet

Die Tiefe der Abstandsflächen wurde jetzt auch für das planungsrechtlich neue *urbane Gebiet* gesondert geregelt und beträgt für dieses 0,2 der Wandhöhe, genauso wie in Kerngebieten, Dorfgebieten und in besonderen Wohngebieten. Durch die Änderung wird eine verdichtete Bebauung in formal festgesetzten urbanen Gebieten ermöglicht, indem nur die geringeren Abstandsflächen verlangt werden.

4. Änderungen § 9 Absatz 2, 3 LBO: Kinderspielplätze

Zukünftig wird erst bei der Errichtung von Gebäuden *mit mehr als drei Wohnungen* (bisher: zwei), die jeweils zwei Aufenthaltsräume haben, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder gefordert, der auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, anzulegen ist.

Die Art, Größe und Ausstattung der Kinderspielplätze bestimmt sich nach der Zahl und Größe der Wohnungen auf dem Grundstück. Es genügt nun aber bereits, *eine öffentlich-rechtlich gesicherte, ausreichend große Grundstücksfläche von baulichen Anlagen, Bepflanzung und sonstiger Nutzung freizuhalten, die* - erst - *bei Bedarf mit festen oder mobilen Spielgeräten für Kleinkinder ausgestattet werden kann*.

Die Regelungen gelten grundsätzlich weiterhin nicht, wenn die Art der Wohnungen keinen Kinderspielplatz erfordern.

Die Baurechtsbehörde kann mit Zustimmung der Gemeinde zulassen, dass der Bauherr zur Erfüllung seiner Kinderspielplatz-Verpflichtung einen Geldbetrag an die Gemeinde zahlt. Dieser Geldbetrag muss innerhalb eines angemessenen Zeitraums für die Errichtung oder den Ausbau eines nahegelegenen, gefahrlos erreichbaren kommunalen Kinderspielplatzes verwendet werden. Die Mittel dürfen nur für neue Anlagen bzw. Erweiterungen und nicht für die Instandhaltung und den Betrieb eines bestehenden Kinderspielplatzes verwendet werden.

Somit wurde die Kinderspielplatz-Pflicht dahingehend vereinfacht, dass der Schwellenwert für den Eintritt der Herstellungspflicht auf Gebäude mit mindestens vier Wohnungen angehoben wurde. Die Kommunen haben jedoch die Möglichkeit erhalten, gemeindliche Satzungen zur Änderung des Schwellenwertes sowohl nach oben als auch nach unten abweichend erlassen zu können.

Auch genügt es, die erforderliche Fläche öffentlich-rechtlich gesichert freizuhalten und den Kleinkinderspielplatz erst bei Bedarf einzurichten. Fraglich ist jedoch, wie der Bedarf festzustellen oder festzulegen ist und durch wen. Aufgehoben werden außerdem die Forderung nach stufenloser Erreichbarkeit sowie hier die bisherige Option, auch nachträglich für bestehende Gebäude die Anlage von Kinderspielplätzen zu verlangen.

Der unter anderem auch von der Architektenkammer vorgetragene Vorschlag, die maßgebende Zahl der Aufenthaltsräume auf drei zu ändern, wurde von der Landesregierung verworfen. Auch in Wohnungen mit zwei Aufenthaltsräumen könnten Kinder wohnen. Ebenfalls verworfen wurde der Vorschlag, dem Bauherrn die Wahl zu lassen zwischen Freihalten einer Fläche und Zahlung einer Ablöse. Die Gemeinde soll nach Ansicht der Landesregierung darüber entscheiden, ob die die Mittel der Ablöse überhaupt zweckentsprechend einsetzen kann; andernfalls bleibt es bei der Erfüllungspflicht auf dem Baugrundstück.

5. Ergänzung § 11 Absatz 4 LBO: Werbeanlagen in Dorfgebieten

§ 11 Absatz 4 LBO wurde dahingehend ergänzt, dass nicht nur in reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten, sondern zukünftig auch in *Dorfgebieten* nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig sind.

Werbeanlagen werden in solchen Gebieten als wesensfremd angesehen (Sauter, Kommentar zur LBO, § 11 Rn. 65), sodass die Aufnahme des Dorfgebiets folgerichtig ist. Mit „für Anschläge bestimmte Werbeanlagen“ sind u.a. Plakatsäulen oder Plakattafeln gemeint. Die Ergänzung wurde als erforderlich angesehen, weil zunehmend in kleineren ländlichen Gemeinden großflächige Werbeanlagen als störend empfunden werden.

6. Änderung § 15 Absatz 7 LBO: Brandschutz – Rauchwarnmelder in Nutzungseinheiten

Die Regelung betrifft die Rauchwarnmelder-Pflicht in Aufenthaltsräumen. Eigentümer sind verpflichtet, bereits bestehenden *Nutzungseinheiten* bis zum 31. Dezember 2014 auszustatten. Da das bisherige Wort „Gebäude“ von Teilen der Rechtsprechung so ausgelegt wurde, dass Wohnungseigentümergesellschaften die Nachrüstung von Rauchmeldern an sich zogen (was vom Gesetzgeber nicht gewollt war), wurde das Wort „Gebäude“ gegen „Nutzungseinheit“ ausgetauscht. Die Verpflichtung soll allein beim Wohnungseigentümer liegen.

7. Änderung § 26 Absatz 3 LBO: Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und -teilen

§ 26 Absatz 3 LBO ändert die Voraussetzungen für die brandschutzrechtlichen Anforderungen an den Holzbau. Die bisherige Formulierung wurde nach Kenntnis der Landesregierung dahingehend fehlinterpretiert, dass brennbare Konstruktionen eine vollständige Rauchdichtigkeit herstellen müssten. Dies ist jedoch mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand technisch nicht möglich. Die Vorschrift wurde insbesondere zwischen Bauwirtschaft und Holzbau-Verbänden kontrovers diskutiert.

8. Änderung des § 35 Absatz 1 LBO: Barrierefreiheit bei Wohnungen

Maßgeblich geändert wurde in § 35 Absatz 1 LBO, dass nicht mehr allein in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein müssen, sondern in sämtlichen *Gebäuden mit Wohnungen*. Zusätzlich eingefügt wurde dazu, dass diese Verpflichtung auch *durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden kann, wenn die gesamte Grundfläche dieser Wohnungen die Grundfläche der Nutzungseinheiten des Erdgeschosses nicht unterschreitet.*

Ziel der Änderung ist die Erhöhung der Flexibilität bei der Umsetzung der Vorschrift. Denn es ist oft kostensparender für den Bauherrn, die betreffenden Wohnungen übereinander bauen zu lassen. Die Architektenkammer hatte bereits seit 2004 bei der Integration der Barrierefreiheit im Wohnungsbau eine entsprechende Regelung gefordert. Durch die Anforderung einer Mindestgrundfläche will der Gesetzgeber sicherstellen, dass durch die Wahlmöglichkeit das Angebot an barrierefreien Wohnraum nicht verringert wird.

Die Anforderungen sollen jedoch grundsätzlich nicht gelten *bei der Teilung von Wohnungen sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder Kenntnisgabe mindestens fünf Jahre zurückliegen*.

Bei dieser Vorschrift werden auch aktuelle Forderungen der Architektenkammer zum Gesetzentwurf aufgegriffen. Zum einen machte sich die Architektenkammer für die Änderung des Begriffs „Wohnungsgebäude“ in „Gebäude“ stark, da hier die Umgehungsmöglichkeit zu einfach war und dadurch die Regelung ihre Wirkung verlor. Zum anderen änderte der Gesetzgeber die Vorschrift noch, indem er auf die Grundfläche der Nutzungseinheiten als Vergleichsmaßstab abstellte; zuvor war allgemein von der Grundfläche die Rede, die auch die Verkehrsflächen beinhaltet hätte. Bedauerlicherweise wurde jedoch die Kritik am vorgeschriebenen Standard, mit barrierefrei erreichbaren Wohnungen, bestimmten mit dem Rollstuhl zugänglichen Räumen, die dann jedoch nur barrierefrei nutzbar, aber nicht rollstuhlgerecht sind, nicht berücksichtigt.

9. Änderung des § 35 Absatz 4 LBO: Entfall der Forderung nach Fahrradstellplätzen

„In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen zur gemeinschaftlichen Benutzung möglichst ebenerdig zugängliche oder durch Rampen oder Aufzüge leicht erreichbare Flächen zum Abstellen von Kinderwagen und Gehhilfen zur Verfügung stehen.“

Damit entfällt hier die Regelung zur Fahrradstellplatzpflicht bei Wohnungen, die dann aber als Anforderung allgemein für bauliche Anlagen in § 37 Absatz 2 LBO integriert wurde.

10. Änderung des § 35 Absatz 4 LBO: Wegfall der Flächen zum Wäschetrocknen

Aufgrund der fortgeschrittenen technischen Ausstattung der Haushalte sah der Gesetzgeber keinen gesetzlichen Regelungsbedarf mehr für Flächen zum Wäschetrocknen, die daher zum Zwecke der Flächeneinsparung aus dem Gesetz gestrichen wurden.

11. Änderung des § 37 Absatz 2 LBO: Fahrradstellplätze für alle baulichen Anlagen

Die Forderung nach Fahrradstellplätzen finden sich nun sowohl für Wohnungen als auch anderer bauliche Anlagen in § 37 Absatz 2 LBO: *Bei der Errichtung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr mit Fahrrädern zu erwarten ist, sind Fahrradstellplätze herzustellen. Ihre Zahl und Beschaffenheit richtet sich nach dem nach Art, Größe und Lage der Anlage regelmäßig zu erwartenden Bedarf (notwendige Fahrradstellplätze). Notwendige Fahrradstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche leicht erreichbar und gut zugänglich sein und eine wirksame Diebstahlsicherung ermöglichen; soweit sie für Wohnungen herzustellen sind, müssen sie außer-dem wettergeschützt sein.*

Die Anzahl der erforderlichen Fahrradstellplätze richtet sich nun grundsätzlich nach dem Bedarf. Die Vorgaben hinsichtlich der Erreichbar- und Zugänglichkeit der Fahrradstellplätze sind künftig flexibler und können damit auch bei schwierigen Grundstückssituationen angemessene Lösungen ermöglichen. Auch bei der Neuregelung bleibt der Aspekt Diebstahlschutz erhalten wie auch der Wetterschutz bei Fahrradstellplätzen für Wohnungen.

Eine u.a. von der Architektenkammer vorgeschlagene Möglichkeit der Ablösung (ähnlich wie bei den Kinderspielplätzen) auch für Fahrradstellplätze bei besonders schwierigen Grundstücksverhältnissen wurde von der Landesregierung abgelehnt.

12. Änderung § 37 Absatz 3 LBO: Stellplätze bei Aufstockung

Beim Ausbau oder bei Aufstockungen soll es zukünftig leichter sein, auf Kfz- und Fahrradstellplätze zu verzichten. Stellplätze für Kfz und Fahrräder werden nicht gefordert *bei der Teilung von Wohnungen sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder Kenntnisgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegen*. Weitere Bedingungen sind nicht zu erfüllen. Die Änderungen sollen die Schaffung von Wohnraum erleichtern.

13. Ergänzung des § 37 Absatz 6 Nr. 2 LBO: Ladestationen für Elektro-Fahrzeuge

Schon bislang konnte die Baurechtsbehörde außer bei Wohnungen mit Zustimmung der Gemeinde zulassen, dass der Bauherr eine Ablöse zahlt, wenn sich notwendige Kfz-Stellplätze oder Garagen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten herstellen lassen. Der Geldbetrag muss von der Gemeinde innerhalb eines angemessenen Zeitraums verwendet werden für die Herstellung, Modernisierung und Instandsetzung öffentlicher Parkeinrichtungen. Dies wurden nun um die Herstellung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge erweitert.

In § 73 Absatz 1 Nr. 6 LBO wurde zudem geregelt, dass die obersten Baurechtsbehörden ermächtigt werden, durch eine Rechtsverordnung Vorschriften über die Förderung der Elektromobilität zu erlassen.

14. Ergänzung des § 38 Absatz 2 Nr. 6 LBO: ambulant betreute Wohngemeinschaften

Ambulant betreute Wohngemeinschaften gelten nicht als Sonderbauten, wenn sie nicht mehr als acht Personen ohne Intensivpflegebedarf umfassen, denn diese Einrichtungen haben wohnungsähnlichen Charakter.

15. Ergänzung des § 38 Absatz 2 Nr. 20 LBO: Gewächshäuser

Auch Gewächshäuser werden grundsätzlich nicht als Sonderbauten behandelt, sodass an sie keine besonderen Anforderungen im Einzelfall gestellt werden können. Der Gesetzgeber sieht bei Gewächshäusern regelmäßig keine spezifischen baulichen Gefahren, und hatte sie daher bisher auch nach Nummer 1 Buchstabe d des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO weitgehend verfahrensfrei gestellt.

16. Änderung des § 51 Absatz 5 LBO: Kein umfassendes Baugenehmigungsverfahren bei Wohngebäuden der Klassen 1-3

Eine maßgebliche Änderung wurde in § 51 Absatz 5 LBO vorgenommen, indem der Gesetzgeber für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 sowie deren Nebengebäude und Nebenanlage neben dem Kenntnisgabeverfahren als weiteres Verfahren nur noch das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren zulässt. Die bisherige Freiheit des Bauherrn, bei diesen Gebäuden zwischen dem Kenntnisgabeverfahren, dem vereinfachten und dem regulären Baugenehmigungsverfahren zu wählen, wurde von der Landesregierung aufgehoben. Seit 1. August 2019 ist Bauherren für diese Wohngebäude das normale Baugenehmigungsverfahren verwehrt.

Wenn für Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 bis 3 die Voraussetzungen für das Kenntnisgabeverfahren gemäß § 51 Abs. 2 LBO nicht vorliegen oder für sie Ausnahmen, Abweichungen oder Befreiungen beantragt werden müssen, bleibt es dennoch nur beim vereinfachten Baugenehmigungsverfahren.

Die Architektenkammer hatte sich sehr deutlich gegen die Streichung des normalen Baugenehmigungsverfahrens für Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 bis 3 ausgesprochen, ebenso Verbände wie Haus und Grund oder der Verband der privaten Bauherrn. Doch obwohl von unterschiedlichsten Kreisen vor dem Einschnitt in die Verfahrensfreiheit gewarnt wurde, fanden die Einwände keine Berücksichtigung.

17. Änderungen des § 53 Absatz 1, 3 LBO: Textform statt Schriftform

Zukünftig können Bauanträge und Bauvorlagen auch in Textform nach § 126b BGB eingereicht werden, also z.B. per E-Mail. Die Schriftform wurde aus dem Gesetzestext an mehreren Stellen gestrichen. Diese Neufassung dient der Digitalisierung der baurechtlichen Verfahren.

FOLGEÄNDERUNGEN Textform statt Schriftform:

§§ 54 Absatz 2 Nr. 1 / 55 Absatz 2 / 56 Absatz 6 / 57 Absatz 1 / 59 Absatz 2 / 61 Absatz 1 / 62 Absatz 2 / 67 Absatz 2 / 68 Absatz 2 / 69 Absatz 4 LBO

18. Änderung des § 53 Absatz 4 LBO: Anhörung anderer Stellen

Im Gesetz kommt jetzt klar zum Ausdruck, dass die im baurechtlichen Verfahren zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange nicht allgemein um eine fachliche Stellungnahme gebeten werden, sondern nur um Klärung, ob zu prüfende öffentlich-rechtliche Vorschriften des jeweiligen Fachrechts der Baugenehmigung entgegenstehen. Der Beitrag der Fachbehörden soll sich dadurch auf eine Rechtsprüfung der Zulässigkeit des Bauvorhabens nach dem Fachrecht beschränken.

19. Änderung des § 54 Absatz 1 Satz 2 LBO: Zurückweisung unvollständiger oder fehlerhafter Bauvorlagen

Mit dem neu formulierten § 54 Absatz 1 Satz 2 LBO soll präzisiert werden, dass ein Bauantrag nur dann zurückgewiesen werden kann, wenn die Bauvorlagen unvollständig sind oder nicht den Formvorschriften entsprechen. Nach wie vor hat die Baurechtsbehörde den Bauantrag und die Bauvorlagen zu prüfen und dem Bauherrn unverzüglich mitzuteilen hat, welche Ergänzungen erforderlich sind und dass ohne Behebung der Mängel innerhalb der dem Bauherrn gesetzten, angemessenen Frist der Bauantrag zurückgewiesen werden kann.

20. Änderung des § 54 Absatz 1 Satz 3 LBO: Hemmung des Fristlaufs bei unvollständigen Bauvorlagen

Neu in das Gesetz aufgenommen wurde jetzt als Satz 3 eine Regelung zu inhaltlichen Mängeln oder notwendigen Ergänzungen. *Stellt sich heraus, dass der Bauantrag gemäß den eingereichten Bauvorlagen nicht genehmigungsfähig ist, aber die notwendigen Änderungen oder Ergänzungen keinen neuen Bauantrag erfordern, soll dem Bauherrn die Gelegenheit zur Nachbesserung gegeben werden. Bis zum Eingang der nachgebesserten Bauvorlagen bei der Baurechtsbehörde sind alle Fristabläufe gehemmt.* Dadurch sind nachträgliche Korrekturen durch den Entwurfsverfasser künftig gesetzlich zugelassen.

Der Lauf der gesetzlichen Fristen ist während des Zeitraums der Unterlagenberichtigung oder Ergänzung unterbrochen und wird mit Eingang der Unterlagen wieder fortgesetzt. Bislang fing die Frist der Behörde bei jeder Nachforderung immer wieder von neuem an zu laufen. Mit der Änderung wird erreicht, dass die gesetzlich vorgesehene Bearbeitungsfrist für die Behörde von grundsätzlich zwei Monaten nicht ausgedehnt werden kann, was das Baugenehmigungsverfahren beschleunigen soll.

Die Änderung wurde von der Architektenkammer ausdrücklich begrüßt.

21. Änderung des § 54 Absatz 6 LBO: Verlängerung von Stellungnahmefristen

Die Baurechtsbehörde hat nach § 54 Absatz 3 LBO den im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligenden berührten Trägern öffentlicher Belange zur Abgabe ihrer Stellungnahmen eine angemessene Frist von höchstens einem Monat zu setzen. Diese Frist darf nach § 54 Absatz 6 LBO ausnahmsweise um bis zu einen Monat verlängert werden. Um das vereinfachte Verfahren weiter zu beschleunigen soll diese Verlängerungsoption hier nur noch dann bestehen, wenn das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erforderlich ist.

22. Änderung des § 58 Absatz 1 LBO: Baugenehmigung digital mit elektronischer Signatur

Nach Streichen eines Anwendungsvorbehalts ist es möglich, Baugenehmigungen in digitaler Form mit elektronischer Signatur zu erteilen. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass eine langfristige Archivierung der Baugenehmigung mit allen Bauvorlagen für die gesamte Dauer der Existenz der genehmigten baulichen Anlage durch die heutigen technischen Möglichkeiten genauso sicher möglich ist wie durch die bisherige Papierform. Die Änderung ermöglicht, das gesamte baurechtliche Verfahren in digitaler Form ohne Medienbruch durchzuführen und dadurch zu erleichtern.

23. Ergänzung des § 62 Absatz 3 LBO: Befristung für ungenutzte Tierhaltungsanlagen

Wird die Nutzung einer Tierhaltungsanlage im Sinne der Geruchsimmissions-Richtlinie innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils während eines Zeitraums von mehr als sechs Jahren durchgehend unterbrochen, erlischt die Baugenehmigung für die unterbrochene Nutzung. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag um bis zu zwei Jahre verlängert werden. Darüber hinaus kann sie bis auf insgesamt zehn Jahre verlängert werden, wenn ein berechtigtes Interesse an der Fortsetzung der Nutzungsunterbrechung besteht. Die Frist kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Baurechtsbehörde eingegangen ist. Wer ein berechtigtes Interesse an der Feststellung hat, kann beantragen, dass die Baurechtsbehörde das Erlöschen oder das Fortbestehen der Baugenehmigung feststellt.

Anlass für diese Ergänzung sind die Schwierigkeiten von Gemeinden im ländlichen Raum bei der Innenentwicklung und Forderungen von kommunaler Seite nach einer gesetzlichen Begrenzung des baurechtlichen Bestandsschutzes. Nicht mehr belegte Ställe im Ort können die Innenentwicklung in Dörfern behindern.

Ob sich ein Eigentümer, der die baurechtlich genehmigte Nutzung einer baulichen Anlage unterbricht, auf den Fortbestand seiner eigentumsbezogenen Rechtsposition berufen kann, hängt davon ab, ob die ihm erteilte Baugenehmigung trotz der Nutzungsunterbrechung noch wirksam ist und damit weiterhin formellen Bestandsschutz im Hinblick auf die genehmigte Nutzung der baulichen Anlage verleiht. Da das geltende Baurecht keine Rechtspflicht zur fortgesetzten Nutzung einer genehmigten baulichen Anlage kennt, kann die bloße Nichtnutzung jedenfalls in aller Regel nicht als – konkludente – Erklärung eines Verzichts auf die Baugenehmigung angesehen werden. Die bestehende Rechtslage führt damit dazu, dass eine einmal genehmigte bauliche Anlage, die zur landwirtschaftlichen oder gewerblichen Tierhaltung genutzt wird, formellen Bestandsschutz genießt, solange der Eigentümer auf die ihm erteilte wirksame Baugenehmigung nicht freiwillig verzichtet.

Durch die neue Regelung soll eine erteilte Baugenehmigung für landwirtschaftliche und gewerbliche Tierhaltungsanlagen kraft Gesetzes erlöschen, wenn die Nutzung mehr als sechs Jahre unterbrochen wurde. Um die Rechtssicherheit in der Anwenderpraxis zu erhöhen, soll die Baurechtsbehörde das Erlöschen feststellen können, jedoch mit deklaratorischer Wirkung, da die Rechtsfolge bereits kraft Gesetzes eintritt.

24. Ergänzung § 65 Absatz 2 LBO: Ermächtigungsgrundlage für Abbruchanordnung

Mit dieser neuen Vorschrift wird eine Ermächtigungsgrundlage geschaffen, damit die zuständige Baurechtsbehörde einschreiten kann, wenn bauliche Anlagen nicht mehr genutzt werden und einfach verfallen. Oft gehen von solchen im Verfall begriffenen baulichen Anlagen zwar keine Gefahrenlagen aus, doch handelt es sich um optische Beeinträchtigungen.

25. Änderung § 69 Absatz 3 LBO: Ausführungsgenehmigung für Fliegende Bauten

Fliegende Bauten sind bauliche Anlagen, die geeignet und bestimmt sind, an verschiedenen Orten wiederholt aufgestellt und abgebaut zu werden. Baustelleneinrichtungen und Baugerüste gelten allerdings nicht als fliegende Bauten. Zuständig für die Erteilung einer Ausführungsgenehmigung für fliegende Bauten ist die von der obersten Baurechtsbehörde in einer Rechtsverordnung bestimmte Stelle. Dies ist nach der „*Verordnung des Wirtschaftsministeriums über die Zuständigkeit zur Erteilung der Ausführungsgenehmigung für Fliegende Bauten (FliegBautenZuVO)*“ der TÜV Süddeutschland. Die Änderung passt insofern den Gesetzestext an die bestehende Realität und Praxis an.

26. Ergänzung § 77 Absatz 1 Satz 3 LBO: Vertrauensschutz und Meistbegünstigung

Schon bisher lautete § 77 Absatz 1 Satz 1 und Satz 2 LBO: „*Die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes eingeleiteten Verfahren sind nach den bisherigen Verfahrensvorschriften weiterzuführen. Die materiellen Vorschriften dieses Gesetzes sind in diesen Verfahren nur insoweit anzuwenden, als sie für den Antragsteller eine günstigere Regelung enthalten als das bisher geltende Recht.*“ Dies galt jedoch in dieser Form nur für das Ursprungsgesetz von 1995.

Der Gesetzgeber hat § 77 LBO modifiziert und Absatz 1 um einen Satz 4 ergänzt: „*Die Sätze 1 bis 3 gelten für Änderungsgesetze zu diesem Gesetz entsprechend, soweit nichts Abweichendes geregelt ist.*“ Damit betrifft die Bestandsschutzregelung des § 77 LBO nun auch sämtliche Gesetzesänderungen, also auch die aktuelle Novelle zum 1. August 2019.

In der Gesetzesbegründung heißt es, dass diese Neuerung eingeführt wurde, weil bislang LBO-Änderungen zu Missverständnissen, Unsicherheiten und Nachfragen führten. Nun gilt grundsätzlich erst einmal für Anträge, die vor dem 1. August 2019 gestellt wurden, die alten Rechts- und Verfahrensvorschriften fort. Wenn allerdings das neue Recht günstiger für den Antragsteller ist, kann er sich auf das neue Recht berufen (Meistbegünstigungsklausel). Aber Vorsicht: Dies betrifft nur materiell-rechtliche LBO-Vorschriften, nicht die formellen Verfahrensvorschriften. Unberührt von all dem bleibt die Rechtslage, wenn eine konkrete Lebens- oder Gesundheitsgefahr besteht: Dann kann eine Anpassung nach neuem Recht verlangt werden (§ 76 Absatz 1 LBO).