

ARBEITSGEMEINSCHAFT DER KOMMUNALEN LANDESVERBÄNDE



Schleswig-Holsteinischer Landkreistag | Reventlouallee 6 | 24105 Kiel

Innen- und Rechtsausschuss
des Schleswig-Holsteinischen Landtages
Dr. Sebastian Galka
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel

Innenausschuss@landtag.ltsh.de

Ansprechpartner

Simone Hübert

Durchwahl

0431.57005021

Aktenzeichen

630.011

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 19/5620

Kiel, den 2021

Entwurf eines Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften (Gesetzentwurf der Landesregierung - Drucksache 19/2575)

Sehr geehrter Herr Dr. Galka,

die Arbeitsgemeinschaft der Kommunalen Landesverbände dankt für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu o. g. Gesetzentwurf.

Vorbemerkung

Mit dem Gesetz zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften soll die Landesbauordnung an die Musterbauordnung (MBO) angeglichen werden. Auch soll mit der Änderung der Verpflichtung nachgekommen werden, die sich aus dem Online-Zugangsgesetz ergibt. Diese Ansätze werden ausdrücklich begrüßt. Ziel sollte es sein, so wenig wie möglich von der Musterbauordnung abzuweichen. Weiterhin ist positiv anzumerken, dass das Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung bereits eine Reihe von Hinweisen der Kommunalen Landesverbände aufgegriffen und berücksichtigt hat. Gleichwohl ergeben sich aus Sicht der Praxis auch weiterhin Änderungs- bzw. Klarstellungsbedarfe, auf die wir unten im Einzelnen eingehen.

Vorab möchten wir anmerken, dass zur weiteren Erläuterung und Konkretisierung der LBO in der Begründung wiederholt auf „die herauszugebende Vollzugsbekanntmachung“ verwiesen wird. Diese Ankündigung lässt offen, welche Form diese „Bekanntmachung“ haben soll. Somit ist bislang noch nicht abschätzbar, ob und in welchem Maße sie auch Bindungswirkung nach außen entfalten kann. In den unteren Bauaufsichtsbehörden bestehen Zweifel, ob ein Erlass hierfür ausreichend wäre.

Des Weiteren möchten wir anmerken, dass durch die Einführung der neuen Landesbauordnung und die bevorstehende Digitalisierung bei den Bauaufsichtsbehörden ein erheblicher Arbeitsaufwand entstehen wird. Trotz teilweise möglicher Vorarbeiten und Vorbereitungen wird dieser doch immens sein. Für die Umsetzungsphase bzw. Einführungsphase sollte den Bauaufsichtsbehörden daher ein angemessener Zeitrahmen zugestanden werden.

Schleswig-Holsteinischer Landkreistag

Tel.: 0431 570050-10

Fax: 0431 570050-20

E-Mail: info@sh-landkreistag.de

<http://www.sh-landkreistag.de>

Städteverband Schleswig-Holstein

Tel.: 0431 570050-30

Fax: 0431 570050-35

E-Mail: info@stadteverband-sh.de

<http://www.stadteverband-sh.de>

Schleswig-Holsteinischer Gemeindetag

Tel.: 0431 570050-50

Fax: 0431 570050-54

E-Mail: info@shgt.de

<http://www.shgt.de>

Eine Besonderheit sehen wir allerdings bei der künftigen digitalen Antragsstellung und Bescheiderteilung. Um hier im Rahmen der Umsetzung des virtuellen Bauamts keine weiteren Verzögerungen entstehen zu lassen bzw. den Pilotkommunen einen zügigen Start zu ermöglichen, sollte die diesbezüglich bedeutende Neuregelung in § 68 Abs. 1 u. E. vorzeitig in Kraft gesetzt werden.

Zu den Einzelregelungen:

Zu § 2 Abs. 4 Nr. 4 LBO-E

Die in der Vollzugsbekanntmachung angedachte Klarstellung, dass es sich um die Brutto-Grundfläche handelt, sollte Eingang in den Gesetzeswortlaut oder zumindest in die Gesetzesmaterialien finden. Eine Klarstellung allein im Erlass erscheint nicht ausreichend.

Zu § 2 Abs. 4 Nr. 9 LBO-E

Die Vorschrift zu den Pflegeeinrichtungen sollte den Einrichtungsbegriffen des Sozialrechts entsprechen. Es bedarf auch einer Klarstellung, wann von einer „eingeschränkten Selbstrettungsfähigkeit“ auszugehen ist.

In Buchstabe a) fehlen zur Klarstellung hinter dem Wort „Personen“ die Worte „bestimmt sind“.

Alternativ könnte der Wortlaut der Nummer 9 wie folgt lauten: „...9. Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderungen, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, wenn die Nutzungseinheiten

- a) einzeln für mehr als sechs Personen,
- b) für Personen mit Intensivpflegebedarf oder
- c) einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für insgesamt mehr als zwölf Personen

bestimmt sind...“

Zu § 6 Abs. 1

Entfallen soll künftig der bisherige Satz 3, der den Begriff „Wirkungen wie von Gebäuden“ definiert. In der Praxis hat dieser Satz die Auslegung des Begriffes „Wirkungen“ und damit die Anwendung der Vorschrift erleichtert. Durch seinen Wegfall werden vermehrt Probleme befürchtet. Schon jetzt ist der Begriff manchmal irreführend für den Bürger; durch die Maßangaben wird er jedoch verständlicher, gerade in Bezug auf Sichtschutzzäune. Insofern plädieren wir dafür, die Definition beizubehalten oder aber zumindest die Sichtschutzzäune in den Katalog von Abs. 8 aufzunehmen.

Jedenfalls sollte eine vergleichbare Regelung zwingend in die geplante Vollzugsbekanntmachung aufgenommen werden.

Zu § 6 Abs. 6 Nr. 1 a und b a.F.

Die bisherigen Maßangaben in Absatz 6 Nr. 1 („wenn sie a) nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und b) mindestens 2 m von der gegenüber liegenden Nachbargrenze entfernt bleiben“) sollten ebenfalls beibehalten werden. Sie haben in der Praxis die Anwendung der Vorschrift sowohl für den Bauherrn als auch für die Bauaufsicht erleichtert. Die Auffassung in den Bemerkungen, wonach diese Begrenzungen entbehrlich seien, („weil noch tiefere Überstände ihre eigentliche Zweckbestimmung verlassen“), wird nicht geteilt. Maßangaben dienen regelmäßig der Rechtssicherheit und der Vereinheitlichung der Rechtsanwendung. So auch hier.

Zu § 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 4 und Abs. 10 LBO-E

Die Worte „Abstandflächen“ müssen jeweils ersetzt werden durch „Abstandsflächen“.

Zu § 7 LBO-E (Teilung von Grundstücken)

Seit vielen Jahren ist die Teilung von Grundstücken genehmigungsfrei. Dadurch werden sehr oft Verhältnisse geschaffen, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes widersprechen. Eine Heilung der unzulässigen Teilung ist mit viel Verwaltungs- und Beratungsaufwand verbunden. Es liegen teilweise viele Jahre zwischen der rechtswidrigen Teilung von Grundstücken und dem Bekanntwerden, etwa durch Baulastanfragen bei der Veräußerung des Grundstückes. Im Zuge der Auskunftserteilung fällt dann auf, dass das Grundstück unzulässig geteilt wurde. Besonders häufig kommen dabei nicht mehr erschlossene Grundstücke vor, die nur durch eine Baulast (Erschließungs- oder Vereinigungsbaulast) wieder erschlossen werden können. Die Eigentümer müssen somit von den notwendigen Maßnahmen zur Herstellung von rechtmäßigen Zuständen überzeugt werden.

Beispiel: Erschließung eines großen Grundstücks durch einen Bauträger

Der Bauträger baut viele kleine Reihenhäuser auf einem einzigen großen Grundstück und veräußert dann die nachträglich geteilten Reihenhaushälften als einzelne Grundstücke. Die Privatstraßen werden anschließend auch noch an die Eigentümer der Häuser, die direkt dran liegen, verkauft. Zum guten Schluss gibt es im Inneren dann Grundstücke, die nicht mehr an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden sind.

Es bedarf dann einer zeitaufwändigen Bauberatung und Vermittlung zwischen allen Grundstückseigentümern, um die öffentlich-rechtliche Erschließung der Grundstücke zu sichern. Es wird daher angeregt, Grundstücksteilungen wieder mit einer Genehmigungspflicht zu versehen, um den Bürgern*innen Sicherheit und den Bauaufsichtsbehörden die Regelungsmöglichkeiten im Vorfeld zu geben. So können etliche bauordnungsrechtliche Verfahren vermieden werden.

Zu § 8 Abs. 2 LBO-E

*Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als **zehn** Wohnungen ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Dies gilt nicht, wenn in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage oder ein sonstiger für die Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird oder vorhanden oder ein solcher Spielplatz wegen der Art und der Lage der Wohnung nicht erforderlich ist. Bei bestehenden Gebäuden nach Satz 1 kann die Herstellung von Spielplätzen für Kleinkinder verlangt werden, wenn dies die Gesundheit und der Schutz der Kinder erfordern.*

Die Pflicht zur Anlegung eines Kinderspielplatzes für Kleinkinder ist nach aktueller Rechtslage abhängig von der Anzahl der Wohnungen in einem Gebäude. Hiernach stellen die landesrechtlichen Vorschriften zur Anlegung des Spielplatzes lediglich auf Gebäude ab. Aus diesem Grund brauchen z.B. bei Reihenshausanlagen, deren Hausscheiben (also die einzelnen Gebäude) nicht mehr als zehn Wohnungen enthalten, Kleinkinderspielplätze nicht angelegt werden, auch wenn diese Anlagen auf einem gemeinsamen Grundstück stehen und nach Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind. Insofern sind nur gleichsam abgeschlossene Gebäude mit mehr als zehn Wohnungen von der Anlegungspflicht betroffen. (siehe auch: Kommentierung zum Bauordnungsrecht, Domning/Möller/Suttkus). Dieses ist im Falle einer Reihenshausbebauung noch nachvollziehbar, da es hier in der Regel Gärten für die Kleinkinder gibt. In der Praxis kommt der Fall regelmäßig vor, dass ein Investor mehrere Mehrfamilienhäuser als ein Projekt bzw. Bauvorhaben mit insgesamt mehr als 10 Wohnungen realisiert und eine Beurteilung nach § 34 BauGB stattfindet, das heißt, die Kommune kann nicht über eine entsprechende Festsetzung die Anlegung eines Spielplatzes verbindlich regeln. Die jetzige Regelung des § 8 Abs. 2 beantwortet nicht eindeutig die Frage, welche Verpflichtung zur Anlage eines Spielplatzes in

den hier geschilderten Fällen besteht. Was ist z.B., wenn ein Investor mit einem Bauvorhaben insgesamt 27 Wohneinheiten verteilt auf drei Gebäuden umsetzt und jedes Gebäude 9 Wohnungen enthält? Besteht dann nach der jetzigen Regelung überhaupt eine Verpflichtung, weil kein Gebäude mehr als zehn Wohnungen enthält? Nach hiesiger Auffassung müsste die Formulierung so angepasst werden, dass die Verpflichtung zur Anlage eines Kleinkinderspielplatzes an die Errichtung der Wohneinheiten insgesamt gekoppelt ist. Durch entsprechende klarstellende Formulierung können Reihenhäuseranlagen und Doppelhäuser hiervon ausgenommen werden. Nach Aufhebung des Kinderspielplatzgesetzes und der dazugehörigen Landesverordnung unterliegen Kleinkinderspielplätze dem Bauordnungsrecht. Nach dem Planungsrecht hat die Kommune bei der Aufstellung der Bauleitpläne u.a. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die sozialen Bedürfnisse, insbesondere die Bedürfnisse der Familien und u.a. die Bedürfnisse der jungen Menschen zu berücksichtigen. Öffentliche Spielplätze versorgen einen größeren Bereich als nur einige Baugrundstücke. Die Landesbauordnung möchte sicherstellen, dass auf Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern Kleinkinderspielplätze hergerichtet werden, wenn in unmittelbarer Nähe keine andere Spielmöglichkeit für Kleinkinder vorhanden ist. Dieses gelingt mit der jetzigen Formulierung nicht sicher genug. Da die kleinen Kinder insbesondere in Mehrfamilienhäusern i.d.R. keinen Garten zum Spielen haben, ist es nach unserer Auffassung erforderlich, Kleinkinderspielplätze anzulegen und die Regelung entsprechend anzupassen.

§ 32 LBO-E (Dächer)

Abs. 2 Satz 2

Der Satzteil „...mit nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten und einer Grundfläche von insgesamt 400 m²...“ kann entfallen. Dieser Inhalt ergibt sich bereits aus der Legaldefinition der Gebäudeklassen 1 und 2 im § 2 Abs. 3 Satz 1 Nr.1 und 2 und könnte in der praktischen Anwendung eher zu Irritationen führen.

Abs. 2 b)

Diese Vorschrift sollte wie folgt angepasst werden: „Gebäude mit harter Bedachung müssen von Dächern vorhandener Gebäude mit weicher Bedachung nach Absatz 2 Satz 1 auf demselben Grundstück einen Abstand von mindestens 15 m, von vorhandenen Dächern vorhandener Gebäuden mit weicher Bedachung nach Absatz 2 Satz 2 auf demselben Grundstück einen Abstand von mindestens 9 m einhalten.“

Begründung:

Mit der Begründung zum LBO-Entwurf und der Vollzugsbekanntmachung wird verdeutlicht, dass bei den Abstandsregelungen nach § 32 LBO für Gebäude mit weicher Bedachung stets der Abstand vom Dach aus zu messen ist.

Im aktuellen LBO-Entwurf wurde hierfür zusätzlich zum vorherigen Entwurf auch bereits eine Anpassung im § 32 Abs. 2 und § 32 Abs. 2 b) LBO vorgenommen. Um innerhalb des § 32 LBO einen einheitlichen Sprachgebrauch zu verwenden, sollte der 2. Halbsatz des § 32 Abs. 2 b) ebenfalls ergänzt werden, um zukünftig Irritationen aufgrund unterschiedlicher Formulierungen bei Gebäuden mit weicher Bedachung zu vermeiden.

Zu § 47 Abs. 1 Satz 2 und 3 LBO-E

Zur Vermeidung von Missverständnissen sollten in beiden Sätzen die Worte „lichte Höhe“ gebraucht werden.

Zu § 49 Abs. 1 LBO-E (Stellplätze, Garagen und Abstellanlagen für Fahrräder)

Die gesetzliche Regelung, wonach künftig im mehrgeschossigen Wohnungsbau ein Schlüssel von 0,7 Stellplätzen je Wohnung in der Regel als ausreichend gelten soll, widerspricht sämtlichen (negativen) Erfahrungen von Kommunen aus den letzten Jahren und auch der aktuellen Entwicklung des Fahrzeugbestandes im Flächenland Schleswig-Holstein. Die Vorschrift wird aufgrund ihrer Unbestimmtheit außerdem vermehrt zu Diskussionen zwischen Bauherrn, Entwurfsverfassern und Bauaufsicht hinsichtlich der ausreichenden Anzahl an Stellplätzen führen. Dies geschah analog bereits bei der Einführung des Begriffs der „notwendigen“ Stellplätze, welcher bis heute nicht etwa durch entsprechende Erlasse des Landes, sondern einzig durch die Rechtsprechung in Einzelfällen geklärt wurde.

Auch in ländlichen Bereichen, in größeren Gemeinden und kleineren Städten wird vermehrt mehrgeschossig gebaut. Hier sind die Menschen auf das Auto angewiesen, um zur Arbeit oder zum Einkaufen zu gelangen bzw. um überhaupt mobil zu sein. Der ÖPNV findet oft nur eingeschränkt statt. Bis zur Umsetzung neuer Verkehrskonzepte wird noch eine lange Zeit vergehen. Daher bleibt der Stellplatzbedarf vielerorts sehr viel höher als weitläufig angenommen wird. Hier von vornherein eine tatsächlich ausreichende Stellplatzanzahl nachweisen zu müssen, vermeidet baurechtliche Streitigkeiten im Nachgang.

Die vorgesehene Regelung wird insbesondere bei den Gemeinden verstärkt zum Erlass entsprechender Ortssatzungen führen, da künftig auf andere Art und Weise eine für den tatsächlich vorhandenen Fahrzeugbestand ausreichende Stellplatzanzahl nicht (mehr) gewährleistet werden kann. Somit geht hiermit auch ein erhöhter Kosten- und Verwaltungsaufwand für die Gemeinden einher.

Zu § 49 Absatz 1 Satz 4 LBO-E

Das Wort „mehrgeschossigem“ muss richtig lauten „mehrgeschossigen“.

Zu § 50 Absatz 4 Nummer 4 LBO-E

Das Wort „Behinderung“ muss richtig lauten „Behinderungen“.

§ 58 Abs. 2 LBO-E (Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden)

Das Land Schleswig-Holstein behält im Teil 5 „Verfahren“ viele eigene Regelungen bei. Hierzu sollte auch die Zusammenfassung aller bauordnungsrechtlichen Möglichkeiten in einem Paragraphen, wie im aktuellen § 59 geschehen, gehören. Dies dient der Übersichtlichkeit, vermeidet Fehler in der Angabe der Ermächtigungsgrundlage und erleichtert auch die Nachvollziehbarkeit für die Bürger*innen.

Gerade in Anbetracht dessen, dass vorgesehen ist, das Freistellungsverfahren erheblich auszuweiten, sollte den unteren Bauaufsichtsbehörden ihre ordnungsrechtliche Arbeit nicht zusätzlich erschwert werden.

Kritisch sehen wir allerdings weiterhin die beabsichtigte Formulierung des § 58 Abs. 2. Dort heißt es: *“Die Bauaufsichtsbehörden haben bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden...“*

Es entfällt also künftig das Prüfen des Tätigwerdens nach „pflichtgemäßem Ermessen“ (Entschließungsermessen).

Somit müssten nach dem Wortlaut des Gesetzes in Zukunft eine umfassende Bauüberwachung wahrgenommen werden und alle Bauvorhaben überprüft werden bzw. jeder Anzeige/Beschwerde nachgegangen werden müssen. Erst nach der Ortsbesichtigung setzt das Ermessen wieder ein. Dies wird einen erheblichen Personalmehraufwand bedeuten; nicht nur für die Kontrollen, sondern auch mit Blick auf sich daraus ergebende Anschlussverfahren.

Diese Einengung der Entscheidungsbefugnis der unteren Bauaufsichtsbehörde macht diese zu einer „Baupolizei“. Es ist nicht erkennbar, wie dies mit den sonstigen Bestrebungen des Gesetzgebers Gestaltungsmöglichkeiten und Verantwortung auf die Bauherren zu übertragen, vereinbar ist.

Es wird aus der normierten Amtsermittlungspflicht („haben zu überwachen“) vor Ort jedem Vortrag nachgegangen werden müssen. Erst nach der Ortsbesichtigung setzt das Ermessen (**Auswahlermessen**) wieder ein. Dies wird einen erheblichen Personalmehraufwand bedeuten; nicht nur für die Kontrollen, sondern auch mit Blick auf sich daraus ergebende Anschlussverfahren.

Eine Streichung des „pflichtgemäßen Ermessens“ in § 58 würde in der täglichen Praxis zu vermehrtem Konfliktpotential führen, da Nachbarn ihre Beschwerden häufig auf diese Regelung gründen und dann daraus eine umfassende Pflicht zum Einschreiten ableiten würden.

In den §§ 78 f. zu Ordnungsverfahren und Bauüberwachung ist wiederum enthalten, dass die Bauaufsichtsbehörde Maßnahmen ergreifen **kann** und überwachen **kann**. Dies erzeugt einen **gesetzesinternen Widerspruch**, der vor Inkrafttreten einer solchen Neuregelung gelöst werden sollte, da er in der derzeit geltenden Regelung nicht vorhanden ist.

Entweder müsste eine Klarstellung des Gesetzgebers erfolgen, dass aus der neuen Formulierung keine flächendeckende und umfassende Bauüberwachung folgt. U. E. stünde dies auch nicht im Widerspruch zu einer Aufgabe zur Erfüllung nach Weisung, wenn in Abs. 2 die Begriffe „nach pflichtgemäßem Ermessen“ aufgenommen bzw. beibehalten würden.

Auf dem Begriff „pflichtgemäßes Ermessen“ beruht auch die bisherige Rechtsprechung in Schleswig-Holstein.

Auszug aus dem Kurzkomentar zur LBO, Möller/Bebensee, S. 290:

„(...) weist der Bauaufsichtsbehörde im Interesse der Gefahrenabwehr eine allgemeine Überwachungsaufgabe bei (...) zu. Seit 01. August 1994 (Inkrafttreten der LBO 1994) ist die Überwachungsaufgabe ausdrücklich in das pflichtgemäße Ermessen der Bauaufsichtsbehörde gestellt, um sicherzustellen, dass `...nicht jedweder materiellen Regelung öffentlich-rechtlichen Inhalts generelle Prüf- und Überwachungspflichten der unteren Bauaufsichtsbehörde erwachsen. Es ist vornehmlich Aufgabe der Bauherrinnen und Bauherren, die öffentlich-rechtlichen Anforderungen zu erfüllen...(so LT-Ds. 13/1335 [...])“ –

An den hier dargestellten Gründen für eine Aufgabenwahrnehmung „nach pflichtgemäßem Ermessen“ hat sich weder gesetzlich noch in der Rechtsprechung etwas geändert.

Oder, und diese Lösung würde bevorzugt, der § 58 erhält – möglichst vollinhaltlich - die Formulierung des geltenden § 59.

Die Bedenken hinsichtlich einer Aufspaltung der Handlungsbefugnis der unteren Bauaufsichtsbehörde wurden bereits vorgetragen. Die Angleichung an die MBO führt in diesem Fall nicht zu einem bürger- und anwenderfreundlichen Gesetz. Durch die Bündelung der Maßnahmen im § 59 a. F. konnten alle Beteiligten auf einem Blick erkennen, welche Maßnahmen der Behörde zulässig sind. Zwar ist der bisherige § 59 a.F. verhältnismäßig lang, umfasst die Befugnisse der unteren Bauaufsichtsbehörde aber vollständig. Durch die Neugestaltung/Anpassung „verstecken“ sich die Regelungen in verschiedenen Abschnitten im Gesetz.

Zu § 61 LBO-E (Verfahrensfreie Vorhaben)

Abs. 1 Nr. 7 g) – Terrassenüberdachungen

Obwohl die Musterbauordnung den Wert von 3 Metern ausweist, halten wir eine Anpassung auf bspw. 4 m Tiefe aufgrund der ländlichen Struktur Schleswig-Holsteins zur Berücksichtigung einer Vielzahl

von Fällen und zur Erleichterung für Grundstückseigentümer für sinnvoll. Ähnliche Erleichterungen bestehen bereits in Thüringen und Nordrhein-Westfalen.

Abs. 1 Nr. 3 a LBO-E

In der bereits im Entwurf vorliegenden Vollzugsbekanntmachung wird zu § 2 Abs. 3 Satz 1 ausgeführt, dass Hochhäuser der Gebäudeklasse 5 zuzuordnen sind. Warum werden dann bei den verfahrensfreien Vorhaben in bestimmten Bereichen neben der Gebäudeklasse 4 und 5 die Hochhäuser explizit benannt (vgl. § 61 Abs. 1 Nr. 3 a, § 61 Abs. 1 Nr. 11 d und e)? Die „doppelte“ Aufzählung ist dann nicht erforderlich.

Abs. 1 Nr. 7 b) – Wände und Einfriedungen bis 1,50 m Höhe:

Hier sollte eine Anpassung an das Höhenmaß des § 6 Abs. 8 Nr. 3 erfolgen (2 m); ansonsten trägt die Regelung nur zu Unklarheiten bei.

Abs. 1 Nr. 7 d) – Sichtschutzwände bis zu 2,00 m Höhe und bis zu 5,00 m Länge:

Bei Anpassung des § 63 Abs. 1 Nr. 7.b) könnte diese Regelung entfallen, zumal auch in § 6 die konkreten Maße für eine Wirkung wie von Gebäuden entfallen sollen. Sinnvoll ist nur eine konsequente Regelung, die diese Festlegungen entweder durchgängig erhält oder streicht.

Letztlich wird empfohlen, die Regelungen des § 61 Abs. 1 Nr. 7 der **MBO vollständig zu übernehmen**.

Abs. 3 (Beseitigung von baulichen Anlagen)

In dieser Regelung wird bestimmt, dass die Beseitigung von

1. Anlagen nach Absatz 1
2. freistehenden Gebäuden der Gebäudeklasse 1 und 3 und
3. Sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m

verfahrensfrei sind.

Für die Anzeige der Beseitigung eines Gebäudes sollte mindestens eine **befristete Geltungsdauer im Bauantrags-/Anzeige-Formular** gleich vorgegeben werden, um sicher zu stellen, dass die bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser und beteiligten Statiker sich für einen gewissen Zeitraum dem Bauherrn gegenüber verpflichtet fühlen. In der Praxis vergeht oft eine lange Zeit, bevor der Abbruch des Gebäudes tatsächlich ausgeführt wird. Es wurde festgestellt, dass es häufig zu gravierenden Mängeln durch unsachgemäße Abbrucharbeiten kommt, weil der Bauherr nur im Blick hat, dass der Abbruch angezeigt wurde, aber nicht, welche Verpflichtungen er damit eingegangen ist. Seit der Einführung der Anzeige zur Beseitigung von Anlagen musste wiederholt durch die unteren Bauaufsichtsbehörden eingegriffen werden, weil es zu massiver Gefährdung der öffentlichen Sicherheit durch unsachgemäße Abbrucharbeiten kam. **Der damit verbundene Verwaltungsaufwand unterscheidet sich erheblich von der vorher gültigen Praxis mit einem genehmigungspflichtigen Verfahren.** Die Anzeige wird durch die Bauherren oft als ein „pro forma“-Vorgang angesehen, ohne die rechtlichen Verpflichtungen, die mit der Anzeige verbunden sind, wahrzunehmen.

Zu § 62 LBO-E (Genehmigungsfreistellung)

Abs. 2

Nach dieser Regelung ist das Genehmigungsverfahren nicht mehr möglich, wenn Ausnahmen und Befreiungen im Sinne des § 31 BauGB notwendig sind.

§ 71 Absatz 4 a.F. soll künftig entfallen mit folgender Begründung: „Da die Genehmigungsverfahren künftig die Einhaltung von Bauordnungs- und Bauplanungsrecht zwingend voraussetzt, ist die Regelung nicht mehr notwendig.“ (vgl. § 67)

Den Regelungen des § 62 Abs. 2 ist jedoch nicht zu entnehmen, dass im Genehmigungsverfahren die Einhaltung des Bauordnungsrechts zwingend vorausgesetzt wird. Hier wird um Klarstellung gebeten.

Abs. 3

Geplant ist, dass die Genehmigungsverfahren bei der Gemeinde bearbeitet werden und dass die untere Bauaufsichtsbehörde lediglich eine Ausfertigung der Bauvorlagen erhält. Nach dieser Regelung liegt die Verantwortung über die Prüfung auf Inhalt und Vollständigkeit der Bauvorlagen sowie über einen frühzeitigen Baubeginn allein bei der Gemeinde, ohne dass die Bauaufsichtsbehörde vorher eingreifen kann. Die Gemeinde muss prüfen, ob die Voraussetzungen für ein Genehmigungsverfahren überhaupt vorliegen und ob die Bauvorlagen vollständig und auskömmlich sind.

Sowohl in den Reihen der unteren Bauaufsichtsbehörden als auch in den Reihen der Gemeinden bestehen Zweifel, dass die Aufgabe bei den Gemeinden richtigerweise angesiedelt wäre. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen erscheinen diese Aufgaben aufgrund der begrenzten Personalressourcen sowie fehlender Infrastruktur nicht leistbar. Hinzu kommt, dass durch bauvorlageberechtigte Entwurfsverfasser vorgelegte Bauvorlagen in der Mehrzahl mangelhaft sind und sich daraus ein zunehmender Prüfungsaufwand ergibt. Nachforderungen wegen Unvollständigkeit in Bezug auf Umfang und Inhalt der Bauvorlagen sind bedauerlicherweise die Regel.

Weiterhin wird auf Erfahrungen im Kreis Segeberg verwiesen. Dort war die Bearbeitung der Genehmigungsverfahren bereits in den Jahren von 2000 bis 2009 auf die Gemeinden übertragen worden. In diesem Zuge war erkennbar, dass diese Regelung zu einer unglücklichen Aufteilung der Zuständigkeit führte: Für die Genehmigungsverfahren waren die Gemeinden zuständig, während die Bauaufsicht für die Baugenehmigungsverfahren zuständig war. Die Antragsteller*innen hatten somit – je nach Verfahrenswahl – zwei Ansprechpartner*innen. Üblicherweise erfolgte die Bauberatung in der Bauaufsicht, die Bearbeitung jedoch bei der Gemeinde. Dieses war Anlass, mit der LBO in der Fassung von 2009 die Regelung einzuführen, dass die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde nur im Gesamtzusammenhang übertragen werden dürfen. Davon sollte nicht wieder abgewichen werden.

Gleichwohl wird das Ansinnen in der Gesetzesbegründung, mit der Regelung eine „Anstoßwirkung“ in der Gemeinde sicherzustellen, grundsätzlich begrüßt. Diese kann jedoch etwa auch dadurch erreicht werden, dass die Gemeinden frühzeitig über das Genehmigungsverfahren informiert werden und eine Ausfertigung der Bauvorlagen erhalten.

Das Genehmigungsverfahren sollte nur bei Vorhaben zur Anwendung kommen können, bei denen der Brandschutz und die Standsicherheit nicht geprüft werden müssen. Dann wäre das Anzeigeverfahren sinnvoll und zweckmäßig, weil dann tatsächlich eine bauaufsichtliche Entscheidung nicht notwendig wäre.

Außerdem regen wir an, dass die Unterlagen auch in diesem Verfahren bei der unteren Bauaufsichtsbehörde und nicht bei der Gemeinde eingereicht werden müssen. Im Rahmen der digitalen Bauantragstellung müssten ansonsten entweder die Gemeinden eine ähnliche Infrastruktur wie die Bauaufsichtsbehörden vorhalten, oder es könnten die Unterlagen nicht digital eingereicht werden.

Ferner sollte klargestellt werden (entweder in der LBO selbst oder in der Vollzugsbekanntmachung), dass die untere Bauaufsichtsbehörde das Verfahren umstellen kann, wenn die Voraussetzungen nicht vorliegen.

Zu Abs. 3 Satz 2 und 3

Die Monatsfrist, die zum Baubeginn berechtigt, beginnt ab Eingang nur bei der Gemeinde (Abs.3 Satz 2). Die Gemeinde kann dem Bauherrn sogar einen noch früheren Baubeginn ermöglichen (Abs. 3 Satz 3). Oftmals bekommt die Bauaufsichtsbehörde die Ausfertigung der Bauvorlagen zusammen mit der Stellungnahme der Gemeinde. Es könnte also sein, dass die Bauaufsichtsbehörde die Bauvorlagen erhält, nachdem der Baubeginn bereits erfolgt ist. Der Gesetzesentwurf bedarf daher u. E. einer Anpassung dahingehend, dass die Monatsfrist erst beim Eingang der vollständigen Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde und nicht beim Eingang der Unterlagen bei der Gemeinde beginnt. (Sollte der Eingang - wie zuvor vorgeschlagen – hingegen zuerst bei der Bauaufsichtsbehörde erfolgen, sollte die Frist bei Eingang der Unterlagen bei der Gemeinde beginnen). Bei Verzögerungen der Weiterleitung ist eine Reaktion der Bauaufsichtsbehörde sonst nur schwierig mehr möglich. Auch für klärende Abstimmungsgespräche zwischen Bauaufsicht und Bauherr/Entwurfsverfasser bliebe keine Zeit. Selbst die bisherige Regelung des aktuellen § 68 LBO führte häufig schon zu Zeitdruck bei der Bauaufsicht. Dieser Druck würde mit der neuen geplanten Regelung noch weiter verschärft.

Zu § 63 LBO-E (Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren)

Abs. 2

Nach dieser Regelung kann die Bauaufsicht die Bearbeitungsfrist aus wichtigem Grund künftig nur noch um bis zu zwei Monate verlängern. Diese verkürzte Bearbeitungsfrist reicht insbesondere in Fällen, in denen ein rechtswidrig versagtes Einvernehmen einer Gemeinde durch die Kommunalaufsichtsbehörde ersetzt werden muss, nicht mehr aus. Die Gemeinde hat nach § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB zwei Monate Zeit, das Einvernehmen zu erteilen oder zu versagen. Die vollständige Nutzung dieser Frist ist aufgrund der Terminierung der Bauausschuss- und Gemeinderatsitzungen oftmals erforderlich. Bei Versagung des Einvernehmens wird der Zeitdruck für die Bauaufsicht zur Einleitung des Ersetzungsverfahrens sehr groß. Prüfung und Aufarbeitung des Vorgangs für die Kommunalaufsicht, die Anhörung der Gemeinde und die förmliche Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens durch die Kommunalaufsicht und schließlich die Fertigung der Baugenehmigung erfordern einen erhöhten Zeitaufwand. Mit der Verkürzung einer möglichen Verlängerung der Bearbeitungsfrist ist die Einvernehmensersetzung nicht durchzuführen.

Die bisherige Frist zur Verlängerung der Bearbeitungsfrist von drei Monaten sollte daher unbedingt beibehalten bleiben. Alternativ sollte dem Bauherrn die Möglichkeit eingeräumt werden, auf eigenen Wunsch die Bearbeitungsfrist auszusetzen. Gegebenenfalls könnte die Regelung auch im Rahmen des § 71 LBO-E erfolgen.

Zu § 66 Abs. 2 a LBO-E (Bautechnische Nachweise)

Auf S. 205 der Begründung zum Gesetzentwurf wird deutlich, dass die Brandschutzdienststellen spätestens bei der nächsten Novellierung keine Berücksichtigung mehr finden werden.

Auszug „Absatz 2a regelt die Prüfung des Brandschutzes der Gebäudeklasse 4 neu, wobei dem Regelungsinhalt des Musters nicht gefolgt, sondern an § 70 Absatz 4 der geltenden Landesbauordnung festgehalten wird. Danach erfolgt die Prüfung der Brandschutznachweise für die Gebäudeklasse 4 durch Prüfm Ingenieure für Brandschutz, es sei denn, ein Prüfm Ingenieur für Brandschutz hat den Brandschutznachweis erstellt. Der bislang fehlerhafte Verweis auf § 6 Absatz 9 des Architekten- und Ingenieurkammergesetzes (geltender § 70 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2) wird auf Absatz 8 korrigiert. An der Möglichkeit, dass die Bauaufsichtsbehörde den Brandschutz prüft, wird festgehalten. Es soll sich hierbei angesichts der zunehmenden Komplexität der Anforderungen um eine Übergangslösung handeln

(vgl. LT-Drs. 16/1675 vom 30. Oktober 2007, S. 265). Da es aber nach wie vor an einer hinreichenden Anzahl von Prüffingenieurinnen und Prüffingenieuren für Brandschutz fehlt, kommt eine Streichung des Wahlrechts noch nicht in Betracht. Die fachaufsichtlichen Erfahrungen mit der Vollzugspraxis lassen es allerdings geboten erscheinen, bei den betreffenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bauaufsichtsbehörde eine besondere Sachkunde im vorbeugenden Brandschutz vorauszusetzen. Daher werden in Satz 4 entsprechende Anforderungen an die Aus- und Fortbildung gestellt. Berufsqualifizierende Hochschulabschlüsse sind auch solche an Fachhochschulen.“

Der Städteverband erklärt hierzu, dass die Berufsfeuerwehren auch weiterhin, einen entscheidenden Einfluss auf besondere Bauvorhaben in den kreisfreien Städten erhalten sollten. Ansonsten werden die Stellungnahmen der Brandschutzdienststellen an die Prüffingenieure, welche nach Ansicht der oberen Bauaufsicht nur als Anregungen zu verstehen sind, künftig weggewürdigt. Die Leistungsfähigkeit der Feuerwehren können die Berufsfeuerwehren immer noch am besten beurteilen. Außerdem bieten die Berufsfeuerwehren eine Gesamtbetrachtung aus baulichen-, anlagentechnischen- und abwehrenden Brandschutz, welche keinen Vergleich scheuen muss.

Auch im Hinblick auf die Ausbildung der VB-Kollegen wird mittlerweile ein Niveau abgebildet, welches als gleichwertig zu betrachten ist. So werden im VB ausgebildete Fachplaner und Sachverständige im Vorbeugenden Brandschutz bzw. in der Bau- und Objektüberwachung eingesetzt, was der Aussage zu Qualifikation der Mitarbeiter der Bauaufsicht und den komplexeren Anträgen Rechnung trägt

Zu § 67 Abs. 3 LBO-E (Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen)

Die geplante Neuregelung in Abs. 3 sieht vor, dass bei verfahrensfreien Vorhaben die Gemeinden zuständig sind für die Zulassung von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen. Wie bereits zu § 62 Abs. 3 dargelegt, sehen wir die Gefahr einer Parallelzuständigkeit (Gemeinde als Zulassungsbehörde, untere Bauaufsicht als Kontrollbehörde), die erfahrungsgemäß zu Verzögerungen und häufigen Missverständnissen führen kann.

Die Frage der Verfahrensfreiheit betrifft die Anwendung der LBO. Die Gemeinden befassen sich bisher entsprechend ihrer Planungshoheit vorrangig mit dem Bauplanungsrecht. Eine Alleinzuständigkeit der jeweiligen Gemeinde - gerade bei verfahrensfreien Vorhaben - lässt zudem befürchten, dass zum einen nicht einheitlich auf Kreisebene entschieden werden würde und - zu dieser Entscheidung ebenfalls erforderliche - andere öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht vollumfänglich Beachtung finden könnten.

Durch die geplante Regelung würde zudem die Bündelungswirkung des bauaufsichtlichen Verfahrens unterlaufen.

Des Weiteren könnte die Regelung dazu führen, dass die Einhaltung von öffentlich-rechtlich geschützten Nachbarrechten aufgrund begrenzter Personalressourcen auf gemeindlicher Ebene nicht hinreichend sichergestellt wird. Dabei gehen wir davon aus, dass mit Blick auf die Regelungen der §§ 31 und 36 BauGB, des § 27 Absatz 1 letzter Satz GO und des § 73 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 VwGO die Gemeinden künftig nicht nur zuständig sein werden für Widersprüche gegen die Versagung, sondern auch für Drittwidersprüche gegen die Erteilung dieser Vergünstigungen. Es wird befürchtet, dass die Regelung insgesamt dazu führt, dass betroffene Nachbarn bei Beschwerden zwischen den Behörden „herumgereicht“ würden.

Hinzu kommt, dass eine zeitliche Trennung von verfahrensfreien Vorhaben (z. B. Einhaltung der Mindestgröße von Baugrundstücken) und verfahrenspflichtigen Vorhaben nicht sinnvoll ist. So könnte man sich über die Gemeinde im Vorwege eines Bauantrages z. B. eine Befreiung von der Mindestgröße von Baugrundstücken einholen. Wie soll die Bauaufsichtsbehörde in einem späteren Bauantragsverfahren dann mit der erteilten Befreiung umgehen?

Es gibt ferner keine Regelung zu einer Informationspflicht an die Bauaufsicht. Damit entsteht bei solchen Anlagen eine vermeidbare Rechtsunsicherheit. Gerade (auch verfahrensfreie) Nebenanlagen,

die gegen B-Plan-Regelungen verstoßen, machen einen nicht unerheblichen Anteil der bauordnungsrechtlichen Tätigkeit aus.

Sofern an der Regelung festgehalten werden soll, müsste zwingend geregelt werden, dass die Entscheidungen der Gemeinde über Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften, Ausnahmen und Befreiungen bei verfahrensfreien Anlagen in Kopie an die unteren Bauaufsichtsbehörden zu übermitteln sind (vergleichbar § 72 Abs. 5 LBO-E bei Baugenehmigungen).

Anderenfalls kann der Bürger bei Vornahme der Akteneinsicht bei der Bauaufsichtsbehörde nicht sicher sein, dass seine Bauakte vollständig ist. Auch für Ordnungsverfahren sind diese Informationen wichtig.

§ 68 LBO-E (Bauantrag)

Um mit der Umsetzung des virtuellen Bauamtes zeitnah beginnen zu können, wird seitens der unteren Bauaufsichtsbehörden darum gebeten, § 68 Abs. vorab, also möglichst am Tag nach der Verkündung, In Kraft treten zu lassen.

Die Vorbereitungen zur Umsetzung des Projektes sind bereits fortgeschritten und sollen nach Auskunft des ITV SH nach Möglichkeit im Herbst 2021 realisiert werden. Hierfür wäre es von großer Bedeutung, dass der veränderte Prozess zur Beantragung – zumindest optional für digitale Anträge – frühzeitiger als bislang geplant Anwendung finden werden könnte.

Zu § 77 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 LBO-E

In Nummer 2 müsste der Text gendergerecht richtig lauten:

„...2. die Baudienststelle mindestens mit einer oder einem Bediensteten...“

§§ 78, 79 und 80 (Bauaufsichtliche Maßnahmen; § 59 a.F.)

Auf die Anregungen zu § 58 LBO wird verwiesen, da bisher keine ausreichende Begründung erkennbar ist, warum hier nicht ebenfalls eine landesspezifische Regelung beibehalten werden kann, die aus hiesiger Sicht kompakter, klarer und leichter zu handhaben ist.

§ 84 Abs. 1 (Ordnungswidrigkeiten; § 84 a.F.)

Der Bußgeldtatbestand Nr. 12 a.F. sollte erhalten bleiben.

Die neue Tatbestand Nr. 11 trägt dieser Problematik nicht ausreichend Rechnung, da § 55 Abs. 1 und § 56 Abs. 1 nur den sicheren Betrieb auf der Baustelle selbst, nicht aber die Absicherung Dritter vor Gefahren durch die Baustelle regeln. Dies tut nur § 11, der in den Bußgeldtatbestand Nr. 11 nicht aufgenommen ist. Eine Gefährdung Dritter ist damit nicht mehr bußgeldbewehrt.

Mit freundlichen Grüßen



Simone Hübert

Referentin