

# ARBEITSGEMEINSCHAFT DER KOMMUNALEN LANDESVERBÄNDE



Schleswig-Holsteinischer Gemeindetag • Reventinuallee 6 • 24105 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag  
Innen- und Rechtsausschuss  
Postfach 7121  
24171 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag  
Umdruck 18/4545

24105 Kiel, 15.06.2015

Telefon: 0431 570050-50  
Telefax: 0431 570050-54  
eMail: [arge@shgt.de](mailto:arge@shgt.de)

Unser Zeichen: 60.00.02  
(bei Antwort bitte angeben)

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

## Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung

Gesetzentwurf der Landesregierung – Drucksache 18/2778

Schreiben des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten – Umdruck 18/4283

Sehr geehrte Frau Ostmeier,

die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Landesverbände bedankt sich für die Gelegenheit, gegenüber dem Innen- und Rechtsausschuss zum o.g. Gesetzentwurf Stellung nehmen zu können.

Zunächst möchten wir voranstellen, dass erfreulicherweise viele unserer Anmerkungen, die wir im Rahmen des von der Landesregierung durchgeführten Anhörungsverfahrens zum Referentenentwurf vorgetragen haben, berücksichtigt worden sind. Insbesondere die Neuregelung im Bereich des Brandschutzes, durch die die bisherigen Prüfsachverständigen künftig den Status der Prüflingenieurinnen und Prüflingenieure für Brandschutz erhalten, wird ausdrücklich begrüßt.

### Zu den Vorbemerkungen

*Zu D. – Kosten und Verwaltungsaufwand:*

Im Absatz *Verwaltungsaufwand* wird unterstellt, dass die Gesetzesänderungen insbesondere durch die erwarteten Verfahrensfreistellungen eine Verringerung des Verwaltungsaufwands aufgrund reduzierter Genehmigungsverfahren bei den unteren Bauaufsichtsbehörden erwarten lassen.

Die geplanten Erleichterungen sind aus Sicht der unteren Bauaufsichtsbehörden allerdings nicht derart gravierend, dass sie sich auf das Arbeitsvolumen bei den unteren Bauauf-

sichtsbehörden auswirken würden. Durch die Beauftragung und Betreuung der Prüfindgenieure wird der Verwaltungsaufwand eher zunehmen.

## **Zu den Neuregelungen im Einzelnen**

### *Artikel 1*

#### *Zu § 2 Abs. 7 Satz 2:*

Die Klarstellung, dass ein Staffelgeschoss das oberste Geschoss sein muss, wird von den Kreisen ganz überwiegend begrüßt.

In der jüngsten Vergangenheit hat sich jedoch gezeigt, dass die derzeitige Regelung, dass Staffelgeschosse gegenüber mindestens einer Außenwand des jeweils darunterliegenden Geschosses um mindestens zwei Drittel ihrer Wandhöhe zurücktreten müssen, eine gestalterische Einengung darstellt. Insbesondere bei den sogenannten Toscana-Villen führt diese Regelung zu unnötigen architektonischen Verrenkungen. Dass Außenwände eines Staffelgeschosses gegenüber dem darunter liegenden Geschoss an irgendeiner Stelle ohnehin zurückspringen müssen, ergibt sich bereits zwangsläufig aus der Regelung des Absatzes 8, wonach Staffelgeschosse dann Vollgeschosse sind, wenn sie über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Nicht nachvollziehbar ist dagegen, warum sich der Versprung über eine gesamte Außenwand erstrecken muss und sich nicht nur über Abschnitte einer Außenwand erstrecken kann.

Der Satz 2 im Absatz 7 könnte dann entfallen, und in Absatz 8 wären nach „Staffelgeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie“ die Worte „als oberstes Geschoss“ einzufügen.

#### *Zu § 6 Abs. 1 Satz 1*

Immer wieder wird kontrovers diskutiert, ob diese Regelung auch gegenüber Außenwänden eines Gebäudes gilt.

Angeregt wird deshalb die Formulierung: „Vor jeder Außenwand eines Gebäudes ...“.

#### *Zu § 52 Abs. 1 Satz 1*

Die Regelung führt bereits jetzt dazu, dass das Geschoss mit der niedrigsten Anzahl an Wohnungen barrierefrei ausgebildet wird. Die neue Regelung enthält keinen Hinweis darauf, dass auch die gleiche Anzahl an Wohnungen über die Geschosse verteilt werden muss, wie sie in einem Geschoss vorhanden sind.

Angeregt wird deshalb folgende Formulierung: „In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen des Geschosses, das über die meisten Wohnungen verfügt, barrierefrei erreichbar sein; diese Verpflichtung kann auch durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden.“

*Zu § 63 Abs. 1 Nr. 1 b):*

Der Begriff „notwendige Garagen“ führt immer wieder zu Verwirrungen. Außerdem gibt es nach ständiger Rechtsprechung keinen Anspruch auf Garagen im Außenbereich. Somit gibt es dort auch keine „notwendigen Garagen“.

Deshalb wird angeregt, hier die Regelung der Musterbauordnung zu übernehmen:

„... Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Brutto-Grundfläche bis zu 30 m<sup>2</sup>, außer im Außenbereich“ (§ 61 Abs. 1 Nr. 1 b) MBO),

„... nicht überdachte Stellplätze mit einer Fläche bis zu 30 m<sup>2</sup> und deren Zufahrten“ (§ 61 Abs. 1 Nr. 14 b) MBO)

*Zu § 63 Abs. 1 Nr. 3 c):*

Mit Sorge wird jedoch aus gemeindlicher Sicht die beabsichtigte baurechtliche Verfahrensfreiheit von Windenergieanlagen mit bis zu 10 m Höhe in Klein- und Kernsiedlungsgebieten zur Kenntnis genommen. Denn während in Gewerbe- und Industriegebieten die Wohnnutzung ausnahmsweise für Betriebspersonal des jeweiligen Gebietstypus zulässig ist (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), zeichnen sich Klein- und Kernsiedlungsgebiete u.a. dadurch aus, dass auch sonstige – also der allgemeinen Wohnnutzung dienende – Wohngebäude ausnahmsweise zugelassen werden können (§ 2 Abs. 3 Nr. 1 und § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Angesichts der schädlichen Auswirkungen, die selbst von kleinen Windenergieanlagen ausgehen können, raten wir dringend von einer Verfahrensfreistellung ab. In einigen Gemeinden wurden in der Vergangenheit Erfahrungen gesammelt, die eine zum Teil deutlich spürbare Geräuscentwicklung bestätigen. Angesichts des zu erwartenden Nachtbetriebs derartiger Anlagen steht daher zu erwarten, dass es zu erheblichen Konflikten mit der Wohnnutzung kommen kann. Eine Verfahrensfreistellung wird diesem Konfliktpotenzial nicht gerecht.

*Zu § 63 Abs. 1 Nr. 12 f):*

Die Regelung, dass durch die Änderung der Werbeanlage gleichzeitig die Genehmigung der Nutzungsänderung entbehrlich werden soll, ist nicht sachgerecht und widerspricht auch der Regelung des § 63 Abs. 2. Danach besteht nämlich im Umkehrschluss eine Genehmigungspflicht, wenn für die neue Nutzung andere öffentlich-rechtliche Anforderungen als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen.

Beispiel:

Soll ein Frisiersalon als Lebensmittelladen umgenutzt werden, so sind hier Anforderungen des Lebensmittel- und Hygienerechts zu beachten. Nach § 63 Abs. 2 wäre die Nutzungsänderung verfahrenspflichtig. Mit der Bestimmung des neuen § 63 Abs. 1 Nr. 12 f) wäre diese Genehmigung aber nicht mehr erforderlich, sobald die neue Werbeanlage installiert wäre.

Die geplante Regelung sollte deshalb entfallen.

*Zu § 64 Abs. 1 Satz 2:*

Derzeit teilt die Gemeinde der unteren Bauaufsichtsbehörde mit ihrer Stellungnahme Informationen zur planungsrechtlichen Situation, zur Erschließung und Lage des Baugrundstücks und ihre Entscheidung hinsichtlich des gemeindlichen Einvernehmens mit.

Die Sachinformationen zum Baugrundstück sind für die weitere Bearbeitung des Bauantrags für die untere Bauaufsichtsbehörde sehr hilfreich. Deshalb wäre es verfahrensbeschleunigend, wenn sie diese Informationen möglichst rechtzeitig und unabhängig von der Entscheidung hinsichtlich des gemeindlichen Einvernehmens erhalten könnte. Letztere könnte dann innerhalb der nach § 36 BauGB festgesetzten Frist nachgereicht werden.

Satz 2 sollte deshalb nach „... innerhalb einer Woche nach Eingang,“ um „möglichst mit ihrer Stellungnahme versehen“ ergänzt werden.

*Zu § 67:*

Das Instrument der Zurückweisung von Bauanträgen in den Verfahren nach § 67 und § 69 LBO sollte wieder eingeführt werden. In Fällen von außerordentlich mangelhaften oder unvollständigen Bauvorlagen sollte eine Zurückweisung möglich sein.

Das Instrument der fiktiven Rücknahme ist zwar grundsätzlich ebenfalls hilfreich, hilft aber dann nicht mehr weiter, wenn die Bauvorlagen trotz mehrfacher Aufforderung weiterhin nicht prüffähig bleiben.

*Zu § 68:*

Das Verfahren der Genehmigungsfreistellung hat sich – wie bereits das Vorgängerverfahren der Bauanzeige – nicht bewährt. Die unteren Bauaufsichtsbehörden der Kreise sprechen sich daher ganz überwiegend für die Abschaffung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens aus.

Sollte diesem Vorschlag nicht gefolgt werden, sollte das Genehmigungsfreistellungsverfahren nur zur Anwendung kommen können, wenn im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben keine Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen erforderlich sind.

*Zu § 69 Abs. 6:*

Die Frist für die Bearbeitung sollte erst nach Vorlage vollständiger Bauvorlagen und der Stellungnahme der Gemeinde beginnen.

Wie zu § 64 Abs. 1 Satz 2 ausgeführt, enthalten die Stellungnahmen der Gemeinden hilfreiche Informationen für die unteren Bauaufsichtsbehörden. Eine gezielte Bearbeitung des Bauantrags ist somit häufig erst nach Vorliegen dieser Stellungnahme möglich.

Außerdem sollte eine Regelung aufgenommen werden, wonach die Antragstellerin oder der Antragsteller die Unterbrechung der Bearbeitungsfrist beantragen kann. Vielfach sind die Baugenehmigungsverfahren nicht in der vorgegebenen Frist zu entscheiden, weil die Antragstellerin oder der Antragsteller weitere Unterlagen beibringen muss, die nicht in der vorgegebenen Zeit zu erstellen sind (z. B. umfangreicher Aufwand, Erkrankung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers), weil die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderliche Bauleitplanung nicht im geplanten Zeitrahmen voranschreitet oder weil eine andere Fachbehörde ihre Genehmigung nicht erteilt hat und deshalb Widerspruchs- oder Klageverfahren anhängig sind (z. B. Denkmalschutz, Naturschutz). Nach den heutigen Bestimmungen muss der Bauantrag entweder von der Antragstellerin oder dem Antragsteller zurückgezogen und neu gestellt werden (Verwaltungsaufwand, keine Gebühreneinnahmen) oder er müsste zur Fristwahrung versagt werden.

*Zu § 78 Abs. 4:*

Grundsätzlich wird befürwortet, dass die Person oder Stelle, die den Brandschutznachweis prüft, auch die Bauüberwachung durchführt.

Durch die geplante Regelung werden jedoch die unteren Bauaufsichtsbehörden mehr denn je zeitlich und fachlich gefordert, denn eine Bauüberwachung ist ein höherer Aufwand als eine Schlussabnahme und erfordert fundiertes Fachwissen im vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz.

Eine Schlussabnahme erfolgt im Regelfall einmalig mit der Fertigstellung des Vorhabens. Eine Bauüberwachung muss jedoch – in Abhängigkeit des Vorhabens – baubegleitend und somit häufiger durchgeführt werden. Die dafür erforderlichen Personalkapazitäten sind in den unteren Bauaufsichtsbehörden derzeit nicht vorhanden.

Eine Beauftragung von Prüfsachverständigen für Brandschutz ist eine sinnvolle Alternative, dürfte aber derzeit an der geringen Anzahl der zugelassenen Personen scheitern. Deshalb wäre es wünschenswert, wenn zukünftig eine ausreichende Anzahl von Prüfsachverständigen für Brandschutz zugelassen werden könnte.

*Zu § 84 Abs. 1:*

Zunächst wird die nunmehr für die Gemeinden in § 84 Abs. 1 Nr. 7 geschaffene Möglichkeit, durch Satzung örtliche Bauvorschriften über abweichende Abstandsflächentiefen zu erlassen, aus gemeindlicher Sicht begrüßt. Örtliche Besonderheiten können bei der Ortsgestaltung somit besser berücksichtigt werden.

Ebenfalls begrüßt wird die in § 84 Abs. 1 Nr. 8 für die Gemeinden vorgesehene Satzungsbefugnis, Zahl und Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze oder Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder zu regeln. Damit erhalten die Gemeinden neben den bestehenden Möglichkeiten der Steuerung ein zusätzliches Instrument, welches insbesondere in Gebieten außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans Anwendung finden kann.

Abschließend wird aus Sicht der unteren Bauaufsichtsbehörden Folgendes angemerkt:

§ 71 der Musterbauordnung enthält Regelungen zum Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens. Wir regen an, diese Bestimmungen auch in die LBO aufzunehmen. Damit wäre klargestellt, dass die in § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB erwähnte „nach Landesrecht zuständige Behörde“ (auch) in Schleswig-Holstein die untere Bauaufsichtsbehörde ist.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Daniel Kiewitz  
(Referent)