

Geszentwurf
der Landesregierung

**Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung
für Baden-Württemberg**

A. Zielsetzung

Durch die Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg soll die Schaffung von neuem Wohnraum gefördert werden.

B. Wesentlicher Inhalt

In der Landesbauordnung für Baden-Württemberg werden verschiedene bauliche Standards abgebaut (zum Beispiel Wäscheraumpflicht, Anforderungen an Aufstockungen zur Schaffung von Wohnraum) oder modifiziert (zum Beispiel Fahrradstellplatzpflicht, Kinderspielplatzpflicht), wodurch das Bauen verbilligt werden soll. Weitere Änderungen dienen der Beschleunigung und der Digitalisierung des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens. Außerdem wird vorgesehen, dass eine Unterbrechung der Nutzung innerorts gelegener Tierhaltungsanlagen während eines Zeitraums von mehr als sechs Jahren grundsätzlich zu einem Erlöschen der für diese Nutzung erteilten Baugenehmigung führt. Weitere Änderungen dienen Erleichterungen beim Holzbau und bei der Wärmedämmung im Gebäudebestand.

C. Alternativen

Keine.

D. Kosten für die öffentlichen Haushalte (ohne Erfüllungsaufwand)

Keine. Es können vielmehr unter Umständen Zugewinne durch Wertsteigerungen entstehen, wenn innerörtliche gemeindliche Grundstücke der Wohnbebauung zugeführt werden können.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Die Maßnahmen dieses Gesetzes führen bei den Bürgerinnen und Bürgern zu einer Entlastung in Höhe von rund 33,3 Millionen Euro jährlich.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Die Maßnahmen dieses Gesetzes führen bei den Unternehmen zu einer Entlastung in Höhe von rund 61,7 Millionen Euro jährlich. Neue Informationspflichten werden Unternehmen nicht auferlegt, daher entstehen der Wirtschaft insoweit keine zusätzlichen Bürokratiekosten.

E.3 Erfüllungsaufwand für die Verwaltung

Die Maßnahmen dieses Gesetzes führen bei der Verwaltung zu einer Entlastung in Höhe von rund 3,6 Millionen Euro jährlich.

F. Nachhaltigkeitscheck

Soweit die Änderungen den Abbau oder die Verringerung von baurechtlichen Standards betreffen, verbilligen sie das Bauen oder erleichtern auf andere Weise die Schaffung von neuem Wohnraum.

Die Regelungen zu Erleichterungen beim Holzbau schaffen die Voraussetzungen für eine stärkere Verwendung von Holz im Hochbau und leisten damit einen Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz.

Die Regelungen zur Erleichterung der Aufstockung zur Schaffung von Wohnraum dient der Nachverdichtung und trägt damit dem Ziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs Rechnung.

Soweit Änderungen hinsichtlich des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens vorgenommen werden, dienen diese der verfahrensmäßigen Beschleunigung und Vereinfachung, was den Bauherren über niedrigere Gebühren oder schnelleren Baubeginn zugutekommt und die Verwaltung entlastet.

Die Regelung zum Erlöschen der Baugenehmigung hinsichtlich der Nutzung bei ungenutzten Tierhaltungsanlagen, dient mehreren Schutzgütern (Wohnraumschaffung, Flächeneinsparung, nachhaltige Kommunalpolitik). Negative Auswirkungen der Änderungen der Fahrradstellplatz-Pflichten an Wohngebäuden auf die Ziele des Landes im Bereich der Förderung nachhaltiger Mobilität werden durch eine entsprechende Ausgestaltung der untergesetzlichen Regelungen in der VwV-Stellplätze vermieden.

G. Sonstige Kosten für Private

Der Gesetzentwurf verursacht keine zusätzlichen Gebühren oder andere Kosten. Vielmehr ergeben sich Gebühreneinsparungen durch die verstärkte Anwendung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens im Wohnungsbau in Höhe von jährlich 6,9 Millionen Euro für Bürgerinnen und Bürger und 4,2 Millionen Euro für die Wirtschaft. Außerdem ergeben sich Gebühreneinsparungen für die Wirtschaft in Höhe von jährlich rund 24 000 Euro durch die Einführung der Verfahrensfreiheit von Ladestationen.

**Staatsministerium
Baden-Württemberg
Ministerpräsident**

Stuttgart, 21. Mai 2019

An die
Präsidentin des Landtags
von Baden-Württemberg

Sehr geehrte Frau Landtagspräsidentin,

als Anlage übersende ich Ihnen gemäß Artikel 59 Absatz 1 der Verfassung des Landes Baden-Württemberg den von der Landesregierung beschlossenen Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg. Ich bitte Sie, die Beschlussfassung des Landtags herbeizuführen. Die federführende Zuständigkeit liegt beim Wirtschaftsministerium, beteiligt sind alle Ministerien.

Mit freundlichen Grüßen

Kretschmann
Ministerpräsident

Der Landtag wolle beschließen,
dem nachstehenden Gesetzentwurf seine Zustimmung
zu erteilen:

Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg

Artikel 1

Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In § 1 Absatz 2 Satz 2 werden nach dem Wort „Krananlagen“ die Wörter „mit Ausnahme ihrer Bahnen und Unterstützungen, wenn diese mit einer baulichen Anlage verbunden sind“ eingefügt.
2. § 5 wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 6 Satz 2 wird die Angabe „0,25“ durch die Angabe „0,30“ ersetzt und werden nach dem Wort „sie“ die Wörter „einschließlich der Bekleidung“ sowie nach dem Wort „tritt“ die Wörter „; führt eine nachträgliche Dämmung des Daches zu einer größeren Wandhöhe, ist die zusätzlich erforderliche Abstandsfläche auf dieses Maß anzurechnen“ eingefügt.
 - b) In Absatz 7 Satz 1 Nummer 2 wird nach dem Wort „Dorfgebieten“ ein Komma und die Wörter „urbanen Gebieten“ eingefügt.
3. § 9 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 1 werden die Wörter „zwei Wohnungen“ durch die Wörter „drei Wohnungen“ ersetzt.
 - bb) Die Sätze 2 bis 4 werden wie folgt gefasst:

„Die Art, Größe und Ausstattung der Kinderspielplätze bestimmt sich nach der Zahl und Größe der Wohnungen auf dem Grundstück. Es genügt auch, eine öffentlich-rechtlich gesicherte, ausreichend große Grundstücksfläche von baulichen Anlagen, Bepflanzung und sonstiger Nutzung freizuhalten, die bei Bedarf mit festen oder mobilen Spielgeräten für Kleinkinder belegt werden kann. Die Sätze 1 bis 3 gelten nicht, wenn die Art der Woh-

nungen einen Kinderspielplatz nicht erfordert.“

cc) Satz 5 wird aufgehoben.

b) Folgender Absatz 3 wird angefügt:

„(3) Die Baurechtsbehörde kann mit Zustimmung der Gemeinde zulassen, dass der Bauherr zur Erfüllung seiner Verpflichtung nach Absatz 2 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.“

4. In § 11 Absatz 4 wird nach den Wörtern „allgemeinen Wohngebieten“ ein Komma und das Wort „Dorfgebieten“ eingefügt.

5. In § 15 Absatz 7 Satz 3 wird das Wort „Gebäude“ durch das Wort „Nutzungseinheiten“ ersetzt.

6. § 26 Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„Abweichend von Absatz 2 Satz 3 sind tragende oder aussteifende sowie raumabschließende Bauteile, die hochfeuerhemmend oder feuerbeständig sein müssen, aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn die hinsichtlich der Standsicherheit und des Raumabschlusses geforderte Feuerwiderstandsfähigkeit nachgewiesen und die Bauteile und ihre Anschlüsse ausreichend lang widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sind.“

7. § 35 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird der Punkt durch ein Semikolon ersetzt und nach dem Semikolon die Wörter „diese Verpflichtung kann auch durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden, wenn die gesamte Grundfläche dieser Wohnungen die Grundfläche der Nutzungseinheiten des Erdgeschosses nicht unterschreitet.“ eingefügt.

bb) Folgender Satz wird angefügt:

„Die Sätze 1 bis 3 gelten nicht 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 Kenntnissgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegen.“

b) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird aufgehoben.

bb) Der bisherige Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„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.“

8. § 37 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird in Satz 4 das Wort „Fahrradstellplätzen“ durch das Wort „Fahrradstellplätze“ und in Satz 5 in beiden Halbsätzen das Wort „Fahrradstellplätze“ jeweils durch das Wort „Fahrradstellplätze“ ersetzt.

b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„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 außerdem wettergeschützt sein.“

c) In Absatz 3 Satz 2 werden die Wörter „Eine Abweichung von dieser Verpflichtung ist zuzulassen“ durch die Wörter „Satz 1 gilt nicht“ ersetzt und die Wörter „und die Herstellung auf dem Baugrundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist“ gestrichen.

d) In Absatz 6 Satz 2 Nummer 2 werden nach dem Wort „Parkeinrichtungen“ die Wörter „, einschließlich der Herstellung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge“ eingefügt.

9. § 38 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

a) In Nummer 6 werden am Ende vor dem Komma die Wörter „und ambulant betreute Wohngemeinschaften für nicht mehr als acht Personen ohne Intensivpflegebedarf“ eingefügt.

b) In Nummer 20 werden nach dem Wort „Wohngebäude“ die Wörter „und Gewächshäuser“ eingefügt.

10. In § 51 Absatz 5 wird am Ende der Punkt durch ein Semikolon ersetzt und nach dem Semikolon werden die Wörter „bei Wohngebäuden der Gebäudeklas-

sen 1 bis 3 sowie deren Nebengebäuden und Nebenanlagen ist als weiteres Verfahren nur das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach § 52 eröffnet.“ eingefügt.

11. § 53 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden die Wörter „oder des Kenntnisgabeverfahrens“ gestrichen und nach den Wörtern „bei der“ die Wörter „Baurechtsbehörde, die Bauvorlagen im Kenntnisgabeverfahren bei der“ eingefügt.

bb) In Satz 2 wird das Wort „schriftliche“ gestrichen.

b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„Der Bauantrag und die Bauvorlagen sind in Textform nach § 126 b des Bürgerlichen Gesetzbuchs einzureichen.“

c) Absatz 3 wird aufgehoben.

d) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird neuer Absatz 3.

bb) Der bisherige Satz 2 und neue Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Soweit es für die Feststellung notwendig ist, ob dem Vorhaben von der Baurechtsbehörde zu prüfende öffentlich-rechtliche Vorschriften im Sinne des § 58 Absatz 1 Satz 1 entgegenstehen, sollen die Stellen gehört werden, deren Aufgabenbereich berührt wird.“

12. § 54 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 2 werden die Wörter „weisen sie sonstige erhebliche Mängel auf“ durch die Wörter „entsprechen sie nicht den Formanforderungen“ ersetzt.

bb) Folgender Satz wird angefügt:

„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.“

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 1 wird das Wort „schriftlich“ durch die Wörter „in Textform“ ersetzt.

- bb) In Nummer 2 wird die Angabe „Abs. 4“ durch die Wörter „Absätze 3 und 4“ ersetzt.
- c) In Absatz 6 werden nach dem Wort „werden“ die Wörter „, im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren jedoch nur, wenn das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Absatz 1 Sätze 1 und 2 BauGB erforderlich ist“ eingefügt.
13. In § 55 Absatz 2 Satz 1 wird das Wort „schriftlich“ durch die Wörter „in Textform“ ersetzt.
14. In § 56 Absatz 6 Satz 1 wird das Wort „schriftlich“ durch die Wörter „in Textform“ ersetzt.
15. In § 57 Absatz 1 Satz 1 wird das Wort „schriftlichen“ gestrichen und werden nach dem Wort „Bauherrn“ die Wörter „in Textform“ eingefügt.
16. In § 58 Absatz 1 Satz 3 wird das Semikolon und der zweite Halbsatz gestrichen.
17. In § 59 Absatz 2 wird das Wort „schriftlich“ durch die Wörter „in Textform“ ersetzt.
18. In § 61 Absatz 1 Satz 1 wird das Wort „schriftlichen“ gestrichen und werden nach dem Wort „Antrag“ die Wörter „in Textform“ eingefügt sowie die Wörter „, aber nicht in elektronischer Form,“ gestrichen.
19. § 62 wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 2 Satz 1 wird das Wort „schriftlichen“ gestrichen und werden nach dem Wort „Antrag“ die Wörter „in Textform“ eingefügt.
- b) Folgender Absatz 3 wird angefügt:
- „(3) 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.“

20. § 65 wird wie folgt geändert:

- a) Der bisherige Inhalt wird zu Absatz 1.
- b) Folgender Absatz 2 wird angefügt:

„(2) Soweit bauliche Anlagen nicht genutzt werden und im Verfall begriffen sind, kann die Baurechtsbehörde die Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigten verpflichten, die Anlage abzurechen oder zu beseitigen; die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bleiben unberührt.“

21. In § 67 Absatz 2 Satz 1 wird das Wort „schriftlich“ durch die Wörter „in Textform“ ersetzt.

22. In § 68 Absatz 2 Satz 1 wird das Wort „schriftlichen“ gestrichen und werden nach dem Wort „Antrag“ die Wörter „in Textform“ eingefügt.

23. § 69 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Zuständig für die Erteilung der Ausführungsgenehmigung ist die von der obersten Baurechtsbehörde in einer Rechtsverordnung nach § 73 Absatz 8 Nummer 1 bestimmte Stelle.“

- b) In Absatz 4 Satz 2 wird das Wort „schriftlichen“ gestrichen und werden nach dem Wort „Antrag“ die Wörter „in Textform“ eingefügt.
- c) In Absatz 9 wird die Angabe „§ 53 Abs. 1, 2 und 4“ durch die Angabe „§ 53 Absätze 1 bis 4“ ersetzt.

24. In § 70 Absatz 2 Satz 2 wird die Angabe „§ 53 Abs. 1, 2 und 4“ durch die Angabe „§ 53 Absätze 1 bis 4“ ersetzt.

25. § 73 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

- a) In Nummer 5 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt.
- b) Folgende Nummer 6 wird angefügt:
„6. die Förderung der Elektromobilität.“

26. § 74 Absatz 4 wird wie folgt gefasst:

„(4) Durch Satzung können die Gemeinden für das Gemeindegebiet oder genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets bestimmen, dass

1. für bestehende Gebäude Kinderspielplätze nach § 9 Absatz 2 Satz 1 anzulegen sind, wenn hierfür geeignete nichtüberbaute Flächen auf dem Grundstück vorhanden sind oder ohne wesentliche Änderung oder Abbruch baulicher Anlagen geschaffen werden können,
2. eine von § 9 Absatz 2 Satz 1 abweichende Wohnungszahl gilt.“

27. § 75 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 3 Nummer 1 wird die Angabe „nach § 64 Abs. 1“ durch die Wörter „der Baurechtsbehörde“ ersetzt.
- b) In Absatz 5 wird die Angabe „Nr. 1 oder 2“ durch die Angabe „Nummern 2 oder 4“ ersetzt.
- c) In Absatz 6 Satz 2 wird nach dem Wort „den“ das Wort „zu“ eingefügt.

28. § 77 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:
„Die Sätze 1 bis 3 gelten für Änderungsgesetze zu diesem Gesetz entsprechend, soweit nichts Abweichendes geregelt ist.“
- b) Folgender Absatz 5 wird angefügt:
„(5) Bis zum 31. Dezember 2020 kann die zuständige Behörde abweichend von § 53 Absatz 2, § 56 Absatz 6 Satz 1, § 57 Absatz 1 Satz 1, § 61 Absatz 1 Satz 1 sowie § 68 Absatz 2 Satz 1 verlangen, dass elektronisch eingereichte Dokumente in Schriftform nachzureichen sind.“

29. Der Anhang (zu § 50 Abs. 1) wird wie folgt geändert:

- a) In Nummer 1 Buchstabe j werden nach dem Wort „Wasserwirtschaft“ die Wörter „ , das Fernmeldewesen“ eingefügt.
- b) In Nummer 4 Buchstabe a werden nach dem Wort „Art“ die Wörter „sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge“ eingefügt.

Artikel 2

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am ersten Tag des auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung

Vor dem Hintergrund des hohen Wohnungsbedarfs besonders in den Ballungsräumen des Landes haben die Regierungsparteien im Koalitionsvertrag vereinbart, die Vorgaben der Landesbauordnung insbesondere auch zu Stellplätzen mit dem Ziel einer Erleichterung des Wohnungsbaus zu überprüfen. Konkret sollten, wo möglich, Maßnahmen ergriffen werden, welche die Baugenehmigungsverfahren vereinfachen und beschleunigen, da sie wesentliche Schlüssel für die schnellere Realisierung von Bauprojekten seien. Außerdem vereinbarten sie, die Aufstockung im Gebäudebestand zu erleichtern, den Holzbau zu unterstützen und zur Beseitigung von Hemmnissen der Innenentwicklung in landwirtschaftlich geprägten Innenbereichen von Gemeinden den Bestandsschutz für nicht mehr genutzte Ställe in Innenbereichen neu zu regeln.

Mit dem Gesetzentwurf sollen die Vorgaben des Koalitionsvertrags umgesetzt werden. Die meisten Änderungen beruhen auf Empfehlungen, die von der Wohnraum-Allianz vorgeschlagen oder mitgetragen wurden. In diesem Gremium trafen sich seit Ende Juli 2016 Fachleute aus Verwaltung, kommunalen Landesverbänden und Verbänden aus den Bereichen Wohnungswirtschaft, Grundstücks- und Hauseigentümer sowie der Bauberufe, um gemeinsame Leitlinien für die verstärkte Schaffung von Wohnraum zu erarbeiten.

II. Ergebnisse des Nachhaltigkeitschecks

Die wesentlichen Auswirkungen des Gesetzentwurfs auf die ökonomischen, ökologischen und sozialen Verhältnisse können wie folgt angegeben werden:

- Die *Ermöglichung dickerer Wärmedämmung im Gebäudebestand* (§ 5 Abs. 6 Satz 2 LBO) dient der Energieeinsparung und damit sowohl der Schonung endlicher Ressourcen als auch dem Klimaschutz. Die Regelung kann zu einer (zusätzlichen) Unterschreitung der allgemeinen gesetzlichen Grenzabstände um 5 cm führen. Die damit verbundene Verschlechterung der Wohnbedingungen für eventuelle Nachbarn ist aber geringfügig und angesichts der verfolgten Ziele der Energieeinsparung und des Klimaschutzes vertretbar.
- *Geringere Abstandsflächen bei urbanen Gebieten* (§ 5 Abs. 7 Nr. 2 LBO) ermöglichen auch dort eine verdichtete Bebauung. Dies ist ein Beitrag zur effektiveren Flächenausnutzung und damit auch zur Flächeneinsparung. Die Siedlungsverdichtung in diesen Gebieten entspricht künftig derjenigen in Kerngebieten, Dorfgebieten und besonderen Wohngebieten. Dies ist bei diesem Gebietstypus sachgerecht, zumal auch die neuen geringeren Mindestabstände weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen ermöglichen.
- Die *Vereinfachung und Modifizierung der Kinderspielplatzpflicht* (§ 9 Abs. 2 LBO) wird das Bauen von Wohnungen verbilligen, nicht nur bei Gebäuden mit drei Wohnungen, für die die Verpflichtung nicht mehr gelten soll, sondern auch für Gebäude mit einer größeren Wohnungszahl, da künftig Spielgeräte nur noch bei Bedarf aufgestellt werden müssten. Die Situation von Familien mit Kindern wird sich nicht nachteilig verändern, da die Flächen für Spielplätze weiterhin zur Verfügung stehen müssen und die nach bisheriger Rechtslage geforderten Spielplätze kleinerer Gebäude mit Wohnungen mangels ständiger Pflege meist unattraktiv werden und nicht mehr substantiell zu einer besseren Situation der Kinder und ihrer Wohnbedingungen beitragen. Durch mögliche Einnahmen über Ablösungszahlungen bekommen die Kommunen zudem Mittel, um sichere, kindgerechte und dauerhaft nutzbare Spielplätze zu schaffen.

- Die *Beschränkung der Aufstellung von Werbeanlagen in Dorfgebieten* (§ 11 Abs. 4 LBO) verringert entsprechend der Regelung in der Musterbauordnung die Möglichkeiten der werbenden Wirtschaft Werbeanlagen, insbesondere großformatige Schilder in Dorfgebieten aufstellen zu können. Dafür erhöht sich die Wohn- und Lebensqualität der Einwohner von Dorfgemeinden.
- Der *Abbau von Hemmnissen beim Holzbau* (§ 26 Abs. 3 LBO) verbessert die Voraussetzung für die Verwendung von Holz im Hochbau und dient damit dem Umwelt- und Klimaschutz. Die Voraussetzungen des im Jahr 2015 erfolgten Abbaus von Hemmnissen in der LBO für den Holzbau sollen in Bezug auf die erforderliche Rauchdichtigkeit der Gebäudeteile so gefasst werden, dass die Anwendung der Vorschrift in der Baupraxis sichergestellt ist. Auch die zukünftige Regelung behält aber das aktuelle Sicherheitsniveau bei und stellt so sicher, dass sich die Gefahren für Leben und Gesundheit nicht erhöhen.
- Die *Flexibilisierung der Barrierefreiheit* (§ 35 Abs. 1 LBO) erleichtert die Erfüllung der Anforderungen durch die Bauherren, indem die barrierefreien Wohnungen künftig auf verschiedenen Stockwerken hergestellt werden dürfen, was im Einzelfall zu erheblichen Kosteneinsparungen führen kann, da bisher z. B. aus statischen Gründen die vergrößerten Wohnflächen der barrierefreien Wohnungen eines Geschosses oft die Vergrößerung aller Wohnungen in den anderen Geschossen nach sich ziehen. Das Anforderungsniveau bei der Barrierefreiheit im Wohnungsbau bleibt durch die Änderung jedoch sowohl hinsichtlich der barrierefrei herzustellenden Wohnfläche als auch hinsichtlich der geforderten Ausstattung unverändert erhalten, womit der Notwendigkeit eines ausreichenden barrierefreien Wohnungsbaus für eine alternde Gesellschaft wie bisher Rechnung getragen wird.
- Durch die *Erleichterung der Aufstockung zur Schaffung von Wohnraum* (§§ 35, 37 LBO) soll die Schaffung von neuem Wohnraum im Gebäudebestand gefördert werden. Die Änderung kommt damit allgemein der Wohnraumversorgung zugute, sie verbessert dadurch auch z. B. die Situation von Familien mit Kindern, die in ihrem Haus mehr Wohnraum schaffen wollen. Aufgrund des erheblichen Wohnraumpotenzials durch Aufstockungen im Gebäudebestand kann die Änderung auch wirksam zur Flächeneinsparung beitragen.
- Die *Modifizierung der Fahrradstellplatzpflicht bei Wohnungen* (§§ 35, 37 LBO) durch Streichung des § 35 Abs. 4 Satz 1 LBO und Einführung eines bedarfsorientierten Modells in § 37 Abs. 2 LBO soll das Bauen für die Bauherren verbilligen. Der Umfang der Einsparung hängt von dem Standort der Stellplätze im Freien, in Tiefgaragen oder im Wohngebäude sowie von Art, Größe und Lage der Anlage selbst ab. Nach der Neuregelung sollen nur Fahrradstellplätze entfallen, für die ohnehin auch mittelfristig unter Berücksichtigung des zunehmenden Radverkehrs kein Bedarf besteht.
- Die *Streichung der Flächen zum Wäschetrocknen* (§ 35 Abs. 4 Satz 2 LBO) ist ein Beitrag zu flächensparendem Bauen.
- *Beschleunigung der baurechtlichen Verfahren* (§§ 51 ff. LBO)
 - Wenn bei allen kleineren Wohngebäuden an Stelle des normalen Verfahrens das *vereinfachte Baugenehmigungsverfahren* (§ 51 Abs. 5 LBO) gewählt werden muss, wird nicht nur die Baurechtsbehörde entlastet, sondern das Bauen auch für die Wirtschaft und Private verbilligt, indem der Bauherr geringere Genehmigungsgebühren zu entrichten hat und durch ein schnelles Verfahren früher mit dem Bauvorhaben beginnen kann.
 - Eine Entlastung der Verwaltung und eine Verbilligung des Bauens durch ein beschleunigtes Verfahren wird künftig zudem eintreten, indem die *Bauvorlagen direkt bei der Baurechtsbehörde* (§ 53 Abs. 1 LBO) ohne Umweg über die Gemeinden eingereicht, die Verfahren zur *Anhörung der Fachbehörden* (§ 54 Abs. 4 LBO) gestrafft, *digitale Baugenehmigungen* (§ 58 Abs. 1 Satz 3

LBO) zugelassen, die *Digitalisierung des baurechtlichen Verfahrens durch den Wegfall des Schriftformerfordernisses (§ 53 LBO u. a.)* bei den meisten Erklärungen vorgesehen und die Möglichkeiten zur Verlängerung von *Verfahrensfristen bei Nachreichung fehlender Unterlagen (§ 54 Abs. 1 LBO)* sowie im *vereinfachten Verfahren (§ 54 Abs. 6 LBO)* unterbunden werden. Die Durchführung der Genehmigungsverfahren und die Einhaltung von Verfahrensfristen werden zudem transparenter.

- Die *Begrenzung des Bestandsschutzes bei Tierhaltungsanlagen (§ 62 LBO)* wird in den betroffenen ländlichen Gemeinden neues Wohnbauland generieren und kommt damit insbesondere auch jungen Familien zugute, die neuen, bezahlbaren Wohnraum für sich schaffen wollen. Außerdem wird den Kommunen vielerorts damit überhaupt erst wieder die Möglichkeit gegeben, in Bezug auf die Stadt- und Raumentwicklung eine nachhaltige Kommunalpolitik durch Bauleitplanung zu betreiben. Insbesondere kann durch die Bebauung von innerörtlichen Brachflächen der Flächenverbrauch durch Ausweisung von Neubauflächen am Ortsrand oder im Außenbereich vermieden werden. Das Erlöschen der Baugenehmigung für die Nutzung als Stallanlage kann zwar eine Wertminderung des betroffenen Grundstücks für deren Eigentümer bedeuten, die er jedoch auf einfache Weise selbst verhindern kann. Dem stehen jedoch Wertsteigerungen bei benachbarten Grundstücken gegenüber, wenn die Grundstücke – insbesondere mit Wohngebäuden – bebaut werden dürfen.
- Die Schaffung einer Rechtsgrundlage für die *Anordnung eines Abbruchs von nicht genutzten und im Verfall begriffenen Anlagen (§ 65 Abs. 2 LBO)* dient nicht nur dem Schutz eines intakten Landschafts- oder Ortsbildes, es wird der Behörde auch die Möglichkeit gegeben, im Sinne der Nachhaltigkeit zu erreichen, dass unnötig bebauter und versiegelter Lebensraum wieder dem Naturraum zurückgegeben wird. Die Regelung dient damit auch dem Natur-, Umwelt- und Klimaschutz. Zwar wird in die Rechte des Eigentümers eingegriffen. Dieser Eingriff ist jedoch angesichts der verfolgten Ziele verhältnismäßig und geht auch nicht über das hinaus, was von den Grundstückseigentümern angesichts der grundgesetzlichen Sozialbindung des Eigentums verlangt werden darf.

III. Berechnung des Erfüllungsaufwands

1. Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger (im Jahr)

Die *Modifizierung der Kinderspielplatzpflicht (§ 9 Abs. 2 LBO)* durch die Erhöhung der Eingriffsschwelle von Gebäuden mit mehr als zwei auf solche mit mehr als drei Wohnungen führt zur Verringerung des jährlichen Erfüllungsaufwands bei Wohngebäuden mit drei Wohnungen, da hier die Kinderspielplatzpflicht künftig entfällt. Von folgenden Einsparungen kann ausgegangen werden:

300 Wohngebäude multipliziert mit Kosten von 6 000 Euro für das Grundstück und 8 000 Euro für die Spielplatzausstattung, also $300 \times (6\,000 + 8\,000) = 4,2 \text{ Millionen Euro}$.

Dabei gilt:

300 sind der gerundete Durchschnitt der Fälle, in denen private Haushalte in den letzten drei Jahren Wohngebäude mit drei Wohnungen in Baden-Württemberg erstellt haben.

6 000 Euro sind die durchschnittlichen Grundstückskosten für einen Spielplatz, basierend auf dem durchschnittlichen Kaufpreis von ca. 200 Euro für einen Quadratmeter baureifes Land in Baden-Württemberg (Quelle: Statistisches Landesamt) multipliziert mit der gesetzlichen Mindestspielplatzgröße von 30 m², die bei Wohngebäuden mit drei Wohnungen im Regelfall zugrunde gelegt wird.

8 000 Euro sind die ersparten Mindestkosten für die Spielplatzausstattung. Die Kosten lassen sich nur allgemein pauschalieren, da gesetzlich keine bestimmte Anzahl an Spielgeräten vorgeschrieben ist. Verlangt wird nur ein geeigneter Spielplatz, der entsprechend dem Spielbedürfnis von Kindern bis 6 Jahren angelegt und ausgestattet sein muss. Gemeinhin ist aber mit folgenden Kosten für einzelne Geräte für öffentlich nutzbare Spielplätze zu rechnen, die dann entfallen würden:

- Edelstahlrutsche: 1 000 bis 2 000 Euro/Stück,
- Federtier: 300 bis 500 Euro/Stück,
- Spielturn: 1 000 bis 3 000 Euro/Stück,
- Wippe: 1 500 bis 2 000 Euro/Stück,
- Doppelschaukel: 1 000 bis 1 500 Euro/Stück,
- Sandkasten: 1 000 bis 3 000 Euro/Stück,
- hinzu kommen Arbeitskosten in Höhe von ca. 30 bis 50 % der Materialkosten.

Geht man davon aus, dass bei Spielplätzen mit einer Fläche von 30 m² (gesetzliche Mindestgröße) im Regelfall mindestens 3 bis 4 verschiedene Geräte vorhanden sein sollten, kann von Kosteneinsparungen durch den Entfall der Spielplatzausstattung von mindestens ca. 8 000 Euro je Spielplatz ausgegangen werden.

Der eingesparte Erfüllungsaufwand für weitere gesetzliche Modifikationen, wie z. B. die Möglichkeit der Bereitstellung von Freiflächen bzw. der Erbringung einer reinen Ablöse können kostenmäßig nicht dargestellt werden, da sich nicht hinreichend belastbar voraussehen lässt, in wie vielen Fällen Bauherren hiervon Gebrauch machen werden.

Die *Modifizierung der Fahrradstellplatzpflicht bei Wohnungen (§§ 35, 37 LBO)* kann zur Verringerung des Erfüllungsaufwands durch den Wegfall von Fahrradstellplätzen führen. Die dabei erzielbaren Einsparungen lassen sich nicht hinreichend belastbar ermitteln.

Die *Streichung der Flächen zum Wäschetrocknen (§ 35 Abs. 4 LBO)* kann zur Verringerung des jährlichen Erfüllungsaufwands in folgender Höhe führen:

3 700 Wohnungen multipliziert mit 3 m² Fläche je Wohnung multipliziert mit Kosten von 1 500 Euro je m² Wohnfläche, also: 3 700 x 3 x 1 500 x 80 % = rd. 13,3 Millionen Euro.

Dabei gilt:

3 700 ist die durchschnittliche Anzahl der Wohnungen, die in den letzten 3 Jahren von privaten Haushalten in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, für die bisher die Verpflichtung zu Wäschetrocknenflächen galt, in Baden-Württemberg fertiggestellt wurden. In der Praxis ist eine Fläche von durchschnittlich ca. 3 m² je Wohnung anzutreffen.

1 500 Euro sind der durchschnittliche Kaufpreis in Baden-Württemberg für 1 m² Nebenraumfläche.

Indem nur 80 Prozent der Kosten angesetzt werden, wird berücksichtigt, dass ein Teil der Bauherren die nicht mehr erforderlichen Flächen bzw. Räume dennoch herstellen wird, sodass keine Einsparungen eintreten. Der Anteil dieser sog. So-wieso-Kosten wird mit 20 % veranschlagt und in Abzug gebracht.

Die *Digitalisierung des baurechtlichen Verfahrens durch den Wegfall des Schriftformerfordernisses (§ 53 LBO u. a.)* kann zur Verringerung des jährlichen Erfüllungsaufwands in folgender Höhe führen:

24 300 baurechtliche Verfahren multipliziert mit Kosten von 650 Euro je Verfahren, also: $24\,300 \times 650 = \text{rd. } 15,8 \text{ Millionen Euro}$.

24 300 ist die Zahl der baurechtlichen Verfahren, in denen von Bürgerinnen oder Bürgern Bauvorlagen für den Bau von Wohn- und Nichtwohngebäuden eingereicht werden. Der Wert beruht auf der durchschnittlichen Anzahl der Baugenehmigungen und der Kenntnisgabeverfahren in den Jahren 2015 bis 2017, ca. 21 900 Fälle. Da nur die Verfahren mit positivem Ausgang statistisch erfasst werden und nach Stichprobenermittlung von einer Genehmigungsquote von 90 % ausgegangen werden kann, wurde die Fallzahl noch mit 10/9 multipliziert.

650 Euro sind die ungefähren mittleren Kosten pro Fall, die von den Kammern der betroffenen Bauberufe aufgrund von Mitteilungen aus der Baupraxis mit 300 bis 1 000 Euro im Einzelfall veranschlagt werden. Diese Kosten umfassen den Aufwand für die Vervielfältigung der einzureichenden Unterlagen, den Personalaufwand für das Zusammenstellen, Lochen, Heften und Falten sowie Versandkosten.

Der *Entfall des Bestandsschutzes* (§ 62 Abs. 3 LBO) kann im Einzelfall unter Umständen zu zusätzlichen Kosten, z. B. für Antragstellungen, bei dem Eigentümer einer Tierhaltungsanlage führen. Zusätzliche Kosten könnten auch dem Eigentümer einer abrissbedürftigen baulichen Anlage (§ 65 Abs. 2 LBO) entstehen. Diese Kosten, die ohnehin nur wenige Einzelfälle betreffen werden, können jedoch nicht beziffert werden, da ihr Anfallen und ihre Höhe vom jeweiligen Einzelfall abhängt.

Die *Einführung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens* (§ 51 Abs. 5 LBO) als Standardverfahren bei kleineren Wohngebäuden führt in all den Fällen, in denen hier bisher das volle Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wurde, zu geringeren Gebühren in folgender Höhe:

Baukosten in Höhe von 3,462 Mrd. Euro multipliziert mit zwei von Tausend, also $3,462 \text{ Mrd.} \times 2 \text{ v. T.} = \text{rd. } 6,9 \text{ Millionen Euro}$.

3,462 Mrd. Euro sind die gesamten Baukosten im Jahr 2017 für Vorhaben von Bürgerinnen und Bürgern im Wohnungsbau mit bis zu vier Vollgeschossen, die im vollen Baugenehmigungsverfahren genehmigt wurden (also ohne Kenntnisgabe- und vereinfachte Verfahren).

2 v. T. liegen die Baugenehmigungsgebühren mindestens über den Gebühren im vereinfachten Verfahren (im Regelfall 4 bis 6 Promille der Baukosten).

Diese Ersparnisse bei den Gebühren gelten jedoch nicht als eingesparter Erfüllungsaufwand, sie werden aber als „Sonstige Kosten für Private“ (s. Vorblatt unter Buchstabe G) ausgewiesen.

2. Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft (im Jahr)

Die *Modifizierung der Kinderspielplatzpflicht* (§ 9 Abs. 2 LBO) durch die Erhöhung der Eingriffsschwelle von Gebäuden mit mehr als zwei auf solche mit mehr als drei Wohnungen kann wie folgt zur Verringerung des Erfüllungsaufwands führen:

70 Wohngebäude multipliziert mit Kosten von 6 000 Euro für Grundstück und 8 000 Euro für die Spielplatzausstattung, also $70 \times (6\,000 + 8\,000) = \text{rd. } 1 \text{ Millionen Euro}$.

70 sind der gerundete Durchschnitt der Fälle, in denen Unternehmen in den letzten drei Jahren Wohngebäude mit drei Wohnungen in Baden-Württemberg erstellt haben.

Die übrigen Ansätze entsprechen denen beim Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger (siehe daher oben unter III. 1.).

Die *Flexibilisierung der Barrierefreiheit Im Wohnungsbau (§ 35 Abs. 1 LBO)* führt zu Einsparungen bei den Bauherren, da barrierefreie Wohnungen übereinander erstellt werden können. Diese Einsparungen können jedoch nicht quantifiziert werden, da ihre Höhe stark vom jeweiligen Einzelfall abhängt.

Die *Modifizierung der Fahrradstellplatzpflicht bei Wohnungen (§§ 35, 37 LBO)* kann zur Verringerung des Erfüllungsaufwands durch den Wegfall von Fahrradstellplätzen führen, der sich aber nur unter Annahme verschiedener Prämissen wie folgt berechnen lässt:

Kosten von 3 000 Euro je Fahrradstellplatz multipliziert mit 20 % von 15 200 Wohnungen, also: $3\,000 \times 15\,200 \times 20\% = \text{rd. } 9,1 \text{ Millionen Euro}$.

15 200 ist die gerundete Zahl von Wohnungen von Unternehmen, die in den letzten 5 Jahren in Baden-Württemberg im Durchschnitt fertiggestellt wurden.

Dabei gilt:

Stellplatzkosten: Der Umfang der eingesparten Kosten im Einzelfall hängt maßgeblich von dem Standort der bisher vorgeschriebenen Stellplätze ab: Im Freien sind 200 Euro je m² (= durchschnittlicher Kaufpreis für 1 m² baureifes Land in Baden-Württemberg), im Wohngebäude selbst durchschnittlich 3 000 Euro für 1 m² Wohnfläche und in Tiefgaragen die Hälfte hiervon, also 1 500 Euro je m² anzusetzen. Im Durchschnitt kann von 1 500 Euro je m² ausgegangen werden. Auch die Verbände der Wohnungswirtschaft gehen aufgrund von Mitteilungen ihrer Mitglieder von Kosten von durchschnittlich etwas über 1 500 Euro je m² Stellplatzfläche aus. Ein Fahrradstellplatz erfordert mit Zufahrt eine Fläche von ca. 2 m². Daher können eingesparte Grundkosten von $2 \times 1\,500$, also 3 000 Euro je Fahrradstellplatz, der künftig entfällt, zugrunde gelegt werden.

Fallzahl: Der Umfang der Einsparungen insgesamt kann nur schwer ermittelt werden, da nicht vorhersehbar ist, in wie vielen Fällen künftig Fahrradstellplätze bei bedarfsorientierter Ermittlung der Stellplatzanzahl entfallen werden. In Baden-Württemberg haben Unternehmen in den letzten 5 Jahren im Durchschnitt 15 200 Wohnungen fertiggestellt. Nimmt man an, dass in jedem fünften Fall zumindest ein Stellplatz, wo bisher zwei gesetzlich je Wohnung vorgeschrieben waren, tatsächlich zur Bedarfsdeckung nicht erforderlich ist und daher künftig wegfallen kann – was denkbar ist, sich aber nicht näher voraussagen lässt – sind als Fallzahl 20 % dieser Wohnungen zugrunde zu legen.

Hinzuweisen ist darauf, dass diese Einsparung auch geringer ausfallen oder ganz entfallen kann, da nicht beziffert werden kann, in wie vielen Fällen Bauherren ohnehin aus eigenem Entschluss mehr als die gesetzlich geforderten Fahrradstellplätze schaffen werden.

Die *Streichung der Flächen zum Wäschetrocknen (§ 35 Abs. 4 LBO)* kann zur Verringerung des jährlichen Erfüllungsaufwands in folgender Höhe führen:

12 600 Wohnungen multipliziert mit 3 m² Fläche je Wohnung multipliziert mit Kosten von 1 500 Euro je m² Wohnfläche, also: $12\,600 \times 3 \times 1\,500 \times 80\% = \text{rd. } 45,4 \text{ Millionen Euro}$.

12 600 ist die durchschnittliche Anzahl der Wohnungen, die in den letzten 3 Jahren von Unternehmen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, für die bisher die Verpflichtung zu Wäschetrocknenflächen galt, in Baden-Württemberg fertiggestellt wurden.

Wegen der übrigen Ansätze siehe oben unter III. 1.

Die Herausnahme von ambulant betreuten Wohngemeinschaften und von Gewächshäusern aus dem Sonderbautenbegriff (§ 38 Abs. 2 Nr. 6 und 10 LBO) kann zu Einsparungen bei Unternehmen führen. Diese Einsparungen können jedoch nicht quantifiziert werden, da ihre Höhe stark vom jeweiligen Einzelfall abhängt.

Die *Verfahrensfreiheit von Gebäuden für das Fernmeldewesen* führt im Einzelfall zum Entfall von Genehmigungsgebühren in Höhe von max. ca. 300 Euro – bei durchschnittlichen Anlagenkosten von 50 000 Euro – und zu wegfallenden Informationspflichten wegen der künftig entbehrlichen Vorlage von Bauvorlagen, insgesamt ist jedoch von keiner signifikanten Verringerung des jährlichen Erfüllungsaufwands bei der Telekommunikationswirtschaft auszugehen, da bereits die durchschnittlichen Fallzahlen der letzten drei Jahre im niedrigen einstelligen Bereich lagen.

Die *Verfahrensfreiheit von Ladestationen für Elektrofahrzeuge* führt im Einzelfall zur Verringerung des Erfüllungsaufwands durch den Wegfall von Informationspflichten wegen der künftig entbehrlichen Vorlage von Bauvorlagen. Diese erfordern insbesondere die Ausfüllung des Bauantragsformulars, die Erstellung eines Lageplans und die Fertigung einer Baubeschreibung. Hierfür ist ein Zeitaufwand von ca. 2 Stunden zu veranschlagen. Als Lohnkosten für Arbeiten mit mittlerem Qualifikationsniveau in der Energieversorgung sind 53,80 Euro/h anzusetzen (Lohnkostentabelle für Wirtschaft, Leitfaden Erfüllungsaufwand, Statistisches Bundesamt, Stand 2017), also: $53,80 \times 2 = 107,60$ Euro/Fall.

Bei durchschnittlich ca. 200 neuen öffentlichen Ladestationen in Baden-Württemberg im Jahr ergibt sich insgesamt eine Verringerung des Erfüllungsaufwands in der Wirtschaft in Höhe von $200 \times 107,60 = \text{rd. } 21\,500$ Euro.

Nicht als eingesparter Erfüllungsaufwand gelten insoweit die entfallenden Genehmigungsgebühren in Höhe von max. ca. 120 Euro – bei durchschnittlichen Anlagenkosten von 20 000 Euro. Diese jährlichen Kosteneinsparungen in Höhe von 200×120 Euro = rd. 24 000 Euro werden als „Sonstige Kosten für Private“ (s. Vorblatt unter Buchstabe G) ausgewiesen.

Neue *Informationspflichten* werden Unternehmen nicht auferlegt, daher entstehen der Wirtschaft insoweit keine zusätzlichen Bürokratiekosten.

Die *Digitalisierung des baurechtlichen Verfahrens durch den Wegfall des Schriftformerfordernisses* (§ 53 LBO u. a.) kann zur Verringerung des jährlichen Erfüllungsaufwands in folgender Höhe führen:

9 500 baurechtliche Verfahren multipliziert mit Kosten von 650 Euro je Verfahren, also: $9\,500 \times 650 = \text{rd. } 6,2$ Millionen Euro.

9 500 ist die Zahl der baurechtlichen Verfahren, in denen von Unternehmen Bauvorlagen für den Bau von Wohn- und Nichtwohngebäuden eingereicht werden. Der Wert beruht auf der durchschnittlichen Anzahl der Baugenehmigungen und der Kenntnissgabeverfahren in den Jahren 2015 bis 2017, rd. 8 600 Fälle. Da nur die Verfahren mit positivem Ausgang statistisch erfasst werden und nach Stichprobenermittlung von einer Genehmigungsquote von 90 % ausgegangen werden kann, wurde die Fallzahl noch mit 10/9 multipliziert.

Wegen des Ansatzes der Kosten siehe oben unter III. 1.

Die *Einführung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens* (§ 51 Abs. 5 LBO) als Standardverfahren bei kleineren Wohngebäuden führt in all den Fällen, in denen hier bisher das volle Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wurde, zu geringeren Gebühren in folgender Höhe:

Baukosten in Höhe von 2,098 Mrd. Euro multipliziert mit zwei von Tausend, also $2,098 \text{ Mrd.} \times 2 \text{ v. T.} = \text{rd. } 4,2$ Millionen Euro.

2,098 Mrd. Euro sind die gesamten Baukosten im Jahr 2017 für Vorhaben von Unternehmen im Wohnungsbau mit bis zu vier Vollgeschossen, die im vollen Baugenehmigungsverfahren genehmigt wurden (also ohne Kenntnissgabe- und vereinfachte Verfahren).

2 v. T. liegen die Baugenehmigungsgebühren mindestens über den Gebühren im vereinfachten Verfahren (im Regelfall 4 bis 6 Promille der Baukosten).

Diese Ersparnisse bei den Gebühren gelten nicht als eingesparter Erfüllungsaufwand, sie werden aber als „Sonstige Kosten für Private“ (s. Vorblatt unter Buchstabe G) ausgewiesen.

3. Erfüllungsaufwand für die Verwaltung (im Jahr)

Die *Modifizierung der Kinderspielplatzpflicht (§ 9 Abs. 2 LBO)* führt aufgrund der Fallzahl im niedrigen einstelligen Bereich zu keinen nennenswerten Einsparungen beim Wohnungsbestand der öffentlichen Hand.

Die *Flexibilisierung der Barrierefreiheit im Wohnungsbau (§ 35 Abs. 1 LBO)* führt zu Einsparungen bei der öffentlichen Verwaltung als Bauherr, da barrierefreie Wohnungen übereinander erstellt werden können. Diese Einsparungen können jedoch nicht quantifiziert werden, da ihre Höhe stark vom jeweiligen Einzelfall abhängt.

Die *Modifizierung der Fahrradstellplatzpflicht bei Wohnungen (§§ 35, 37 LBO)* kann zur Verringerung des Erfüllungsaufwands durch den Wegfall von Fahrradstellplätzen führen, der sich aber unter Annahme verschiedener Prämissen nur sehr grob wie folgt berechnen lässt:

Kosten von 3 000 Euro je Fahrradstellplatz multipliziert mit 20 % von 1 000 Wohnungen, also: $3\,000 \times 1\,000 \times 20\% = 600\,000 \text{ Euro}$.

1.000 ist die gerundete Zahl von Wohnungen, die in den letzten 5 Jahren in Baden-Württemberg im Durchschnitt von öffentlichen Bauherren fertiggestellt wurden.

Wegen der übrigen Ansätze siehe oben unter III. 2.

Die Berechnung des Bedarfs an Fahrradstellplätzen im Einzelfall könnte zu einem zusätzlichen Aufwand bei den Verwaltungsbehörden führen, der jedoch nicht quantifiziert werden kann.

Die *Streichung der Flächen zum Wäschetrocknen (§ 35 Abs. 4 LBO)* kann zur Verringerung des jährlichen Erfüllungsaufwands in folgender Höhe führen:

400 Wohnungen multipliziert mit 3 m² Fläche je Wohnung multipliziert mit Kosten von 1 500 Euro je m² Wohnfläche, also: $400 \times 3 \times 1\,500 \times 80\% = 1,4 \text{ Millionen Euro}$.

400 ist die durchschnittliche Anzahl der Wohnungen, die in den letzten 3 Jahren von öffentlichen Bauherren in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, für die bisher die Verpflichtung zu Wäschetrocknenflächen galt, in Baden-Württemberg fertiggestellt wurden.

Wegen der übrigen Ansätze siehe oben unter III. 1.

Die *Einführung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens (§ 51 Abs. 5 LBO)* als Standardverfahren bei kleineren Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 führt zur Einsparung von jährlichen Kosten durch einen geringeren Verwaltungsaufwand in voraussichtlich folgender Höhe:

11 500 Genehmigungen multipliziert mit 90 Minuten Zeitaufwand multipliziert mit 42,30 Euro Lohnkosten/Stunde, d. h. eingesparten Personalkosten von 63,45 Euro je Genehmigung, also: $11\,500 \times 63,45 = \text{rd. } 730\,000 \text{ Euro}$.

11 500 ist die gerundete durchschnittliche Zahl der Baugenehmigungen für Wohngebäude mit 1 bis 4 Vollgeschossen in den letzten drei Jahren in Baden-Württemberg – dies entspricht den Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3, deren Genehmigungshäufigkeit in der Bautätigkeitsstatistik nicht erfasst wird. Es kann davon ausgegangen werden, dass in entsprechender Fallanzahl bei kleineren Wohngebäuden künftig an Stelle des vollen Baugenehmigungsverfahrens das weniger aufwändige vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchzuführen sein wird.

90 Minuten sind die durch repräsentative Abfrage des Statistischen Landesamts bei den Baurechtsbehörden ermittelte durchschnittliche Verringerung des Zeitaufwands durch den Ersatz eines vollen Baugenehmigungsverfahrens durch das vereinfachte Verfahren. Eine Änderung der Sachkosten ist nach der Abfrage nicht zu erwarten.

42,30 Euro sind die Lohnkosten je Stunde für Arbeiten des gehobenen Dienstes auf kommunaler Ebene (Lohnkostentabelle für Wirtschaft, Leitfaden Erfüllungsaufwand, Statistisches Bundesamt, Stand 2017).

Die *Einreichung der Bauvorlagen bei den Baurechtsbehörden (§ 53 Abs. 3 LBO)* in Baugenehmigungsverfahren führt zur Einsparung von jährlichen Kosten durch einen geringeren Verwaltungsaufwand in voraussichtlich folgender Höhe:

7 000 Baugenehmigungen multipliziert mit 15 Minuten Zeitaufwand multipliziert mit 0,53 Euro Lohnkosten/Min., also: $7\,000 \times 15 \times 0,53 = \text{rd. } 56\,000 \text{ Euro}$.

7 000 ist die gerundete Zahl der Verfahren, in denen ein Umweg über die Kommunen durch die Änderung entfallen würde. Bei den durchschnittlich 28 300 Baugenehmigungen (volle und vereinfachte Baugenehmigungsverfahren) in den letzten drei Jahren in Baden-Württemberg ist dies bei maximal einem Viertel der Verfahren der Fall, da es nur um die Verfahren geht, die von den Landratsämtern als Baurechtsbehörden entschieden werden und diese nur 35 von 205 Baurechtsbehörden ausmachen.

15 Minuten kann als eingesparte Zeit zugrunde gelegt werden. Diese Zeit ist bisher für Gemeinden ohne Bauzuständigkeit im Durchschnitt erforderlich, um die Bauvorlagen entgegenzunehmen, zu sichten, zusammenzustellen und an die zuständige Baurechtsbehörde zu übersenden.

0,53 Euro sind die Lohnkosten für eine Minute einer Mitarbeiterin/eines Mitarbeiters des mittleren Dienstes. Der Wert entspricht 1/60 des Lohnkostensatzes von 31,50 Euro je Arbeitsstunde für den mittleren Dienst bei den Kommunen (Lohnkostentabelle der Verwaltung, Leitfaden Erfüllungsaufwand, Statistisches Bundesamt, Stand 2017).

Die *Verfahrensfreiheit von Gebäuden für das Fernmeldewesen* führt zu keiner signifikanten Verringerung des Verwaltungsaufwands bei der öffentlichen Verwaltung, da bereits die durchschnittlichen Fallzahlen der letzten drei Jahre im niedrigen einstelligen Bereich lagen.

Die *Verfahrensfreiheit von Ladestationen für Elektrofahrzeuge* führt voraussichtlich zu einer Verringerung des Verwaltungsaufwands und damit des Erfüllungsaufwands in folgender Höhe:

Bei durchschnittlich ca. 200 neuen öffentlichen Ladestationen in Baden-Württemberg im Jahr (s. o.) und durchschnittlich ca. zwei Stunden Zeitaufwand bei 42,30 Euro Lohnkosten/Stunde je Fall ergibt sich insgesamt eine Verringerung des Erfüllungsaufwands in Höhe von $200 \times 2 \times 42,30 = \text{rd. } 17\,000 \text{ Euro}$.

42,30 Euro sind dabei die Lohnkosten je Stunde für Arbeiten des gehobenen Dienstes auf kommunaler Ebene (Lohnkostentabelle für Wirtschaft, Leitfaden Erfüllungsaufwand, Statistisches Bundesamt, Stand 2017).

Die *Digitalisierung des baurechtlichen Verfahrens durch den Wegfall des Schriftformerfordernisses (§ 53 LBO u. a.)* kann zur Verringerung des jährlichen Erfüllungsaufwands bei der öffentlichen Hand in folgender Höhe führen:

1 100 baurechtliche Verfahren multipliziert mit Kosten von 650 Euro je Verfahren, also: $1\,100 \times 650 = \text{rd. } 0,7 \text{ Millionen Euro}$.

1 100 ist die Zahl der baurechtlichen Verfahren, in denen Bauvorlagen von öffentlichen Bauherren für den Bau von Wohn- und Nichtwohngebäuden eingereicht werden. Der Wert beruht auf der durchschnittlichen Anzahl der Baugenehmigungs-, Zustimmungs- und Kenntnissgabeverfahren in den Jahren 2015 bis 2017,

rd. 1 000 Fälle. Da nur die Verfahren mit positivem Ausgang statistisch erfasst werden und nach Stichprobenermittlung von einer Genehmigungsquote von 90 % ausgegangen werden kann, wurde die Fallzahl noch mit 10/9 multipliziert.

Wegen des Ansatzes der Kosten siehe oben unter III. 1.

Der Verwaltung kann durch die Digitalisierung der Verfahren organisatorischer Aufwand entstehen. Dieser kann jedoch nicht beziffert werden, da er von der bereits bestehenden technischen Ausstattung und dem konkreten zusätzlichen Bedarf der einzelnen Dienststellen abhängt.

Der *Entfall des Bestandsschutzes* (§ 62 Abs. 3 LBO) kann im Einzelfall unter Umständen zu zusätzlichen Kosten bei der Verwaltung für eine beantragte Feststellung des Erlöschens der Baugenehmigung oder evtl. eine erneute Bauantragstellung durch den Eigentümer der Tierhaltungsanlage führen. Zusätzliche Kosten könnten auch im Zusammenhang mit einer abrissbedürftigen baulichen Anlage (§ 65 Abs. 2 LBO) entstehen. Diese Kosten, die ohnehin nur wenige Einzelfälle betreffen werden, können jedoch nicht beziffert werden, da ihr Anfallen und ihre Höhe vom jeweiligen Einzelfall abhängt. Im Übrigen besteht für die Behörde grundsätzlich die Möglichkeit für die erbrachte öffentliche Leistung eine Gebühr zu verlangen.

B. Einzelbegründung

Zu Artikel 1

Zu Nummer 1 (§ 1)

Die Änderung dient der Klarstellung, da die Definition einer „Krananlage“ baurechtlich nicht eindeutig ist und regelmäßige Auslegungsanfragen gestellt werden. Es wird die in mehreren Bundesländern verwendete Formulierung übernommen.

Zu Nummer 2 (§ 5)

Zu a

Durch die Änderung wird erreicht, dass eine nachträgliche Wärmedämmung auf Außenwänden nicht nur bis 0,25 m, sondern nun bis 0,30 m abstandsflächenrechtlich unbeachtlich bleibt. Dadurch soll eine energetisch sinnvolle, dickere Wärmedämmung im Gebäudebestand bei grenznaher Bebauung ermöglicht werden. Im Wortlaut der Regelung soll zudem klargestellt werden, dass in diesem Maß auch die Bekleidung (Putz, Klinker, Platten etc.) der Außenwandfassade enthalten ist.

Die nachträgliche Dachdämmung ist bisher im Gesetz nicht bzw. nicht eindeutig geregelt. Die Ergänzung im Gesetz soll dem Gebäudeeigentümer ermöglichen, die Außenwanddämmung mit einer Aufsparren-Dachdämmung zu kombinieren, was aus energetischer Sicht regelmäßig sinnvoll ist. Bisher erfordert eine solche nachträgliche Dachdämmung jedoch zusätzliche Abstandsflächen, deren Erbringung im Gebäudebestand oft nicht möglich ist. Es soll daher eine Regelung in das Gesetz aufgenommen werden, die eine nachträgliche Dachdämmung, die zu einer größeren Wandhöhe führt und daher eigentlich zusätzliche Abstandsfläche erfordern würde, ohne abstandsflächenrechtliche Anforderung zulässt, soweit diese Abstandsfläche auf das Maß von 0,30 m, das abstandsflächenrechtlich unbeachtlich ist, angerechnet wird. Damit wäre z. B. eine Dachdämmung, die mit einer Dachanhebung von 10 cm verbunden ist, im Regelfall (wenn also die Wandhöhe mit dem Faktor 0,4 zu multiplizieren ist, vgl. § 5 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 LBO) mit 0,04 m auf das Maß von 0,30 m anzurechnen, eine Außenwanddämmung wäre in diesem Fall noch bis 0,26 m abstandsflächenrechtlich unschädlich möglich.

Zu b

Durch die Änderung wird eine verdichtete Bebauung in urbanen Gebieten ermöglicht, indem die geringeren Abstandsflächen verlangt werden, die auch in Kerngebieten Anwendung finden, mit denen urbane Gebiete baurechtlich vergleichbar sind. Die Änderung ist ein Beitrag zur effektiveren Flächenausnutzung.

Zu Nummer 3 (§ 9)

Zu a

In Absatz 2 wird die Pflicht zur Herstellung von Kinderspielplätzen im Wohnungsbau vereinfacht, indem

- der Schwellenwert für den Eintritt der Herstellungspflicht auf Gebäude mit mehr als drei Wohnungen angehoben wird (bislang: mehr als zwei), wobei aber die Kommunen zur Änderung des Schwellenwerts nach oben oder unten ermächtigt werden sollen (hierzu vgl. Nummer 26),
- die gesetzliche Pflicht auf die Freihaltung einer ausreichend großen Spielfläche von baulichen Anlagen, Bepflanzung (außer Rasen oder anderen Grasflächen) und sonstiger Nutzung, auf der im Bedarfsfall dann feste oder mobile Spielgeräte aufgestellt werden können, beschränkt wird.

Der bisherige Satz 2 wird durch die Neuregelung in Absatz 3 (Ausbau eines kommunalen Kinderspielplatzes in der Nähe) entbehrlich. Gemeinschaftsanlagen haben sich in der Praxis wegen der damit verbundenen Schwierigkeiten bei der Organisation nicht bewährt.

Der bisherige Satz 3 kann aufgehoben werden, da diese Regelung die Herstellung von Kinderspielplätzen insbesondere bei Hanggrundstücken wesentlich erschwert und zu Problemen bei der Verkehrssicherheit führt.

Der bisherige Satz 4 entspricht dem neuen Satz 2.

Satz 5 wird gestrichen, da sich diese Regelung in der Praxis nicht bewährt hat und zu Problemen mit dem baulichen Bestandsschutz führt.

Zu b

In Absatz 3 werden die Modalitäten einer Ablösung der Pflicht zur Herstellung eines Kinderspielplatzes durch Zahlung eines Geldbetrags an die Gemeinde geregelt. Diese muss der Ablösung zustimmen, da der Weg der Ablösung nur eröffnet sein soll, wenn der Geldbetrag von ihr zur Errichtung oder den Ausbau eines kommunalen Kinderspielplatzes in der Nähe verwendet werden kann. Die Mittel dürfen nicht für Instandhaltung und Betrieb eines bestehenden Kinderspielplatzes verwendet werden.

Zu Nummer 4 (§ 11)

Diese gesetzliche Ergänzung ist erforderlich, da zunehmend in kleineren ländlichen Gemeinden großflächige Werbeanlagen erstellt werden, die von der dort wohnenden Bevölkerung als störend empfunden werden und dadurch zu einer Vielzahl von bauaufsichtlichen Verfahren mit erheblichem Verwaltungsaufwand führen. Eine Steuerung hinsichtlich Aufstellungsort oder Gestaltung durch die Gemeinden selbst im Wege einer örtlichen Gestaltungssatzung nach § 74 Abs. 1 LBO ist in der Praxis schwierig, da der Erlass einer solchen Regelung nur zur Verfolgung enger Schutzzwecke gesetzlich zulässig ist. Mit der Änderung wird erreicht, dass nicht nur in reinen und allgemeinen Wohngebieten und in Klein-

siedlungsgebieten, sondern künftig auch in Dorfgebieten Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind.

Zu Nummer 5 (§ 15)

Die Änderung in Absatz 7 dient der Klarstellung: Ein Teil der Rechtsprechung leitet aus dem Wort „Gebäude“ eine Berechtigung von Wohnungseigentümergeinschaften ab, die Nachrüstung mit Rauchmeldern an sich zu ziehen, was vom Gesetzgeber gerade nicht gewollt ist. Die Verpflichtung soll allein beim Wohnungseigentümer liegen.

Zu Nummer 6 (§ 26)

Durch die Änderung soll die Anwendung der Vorschrift, die den Holzbau erleichtert, sichergestellt und präzisiert werden. Die bisherige Formulierung der Vorschrift wurde teilweise dahingehend fehlinterpretiert, dass brennbare Konstruktionen eine vollständige Rauchdichtigkeit herstellen müssen. Dies ist jedoch mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand technisch nicht möglich. Die Anforderungen an die Verhinderung der Brandausbreitung werden in der Allgemeinen Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung konkretisiert werden. Dadurch soll dem Sicherheitsniveau von Gebäuden aus nichtbrennbaren Baustoffen entsprochen werden.

Zu Nummer 7 (§ 35)

Zu a

Zu aa

Ziel ist die Erhöhung der Flexibilität bei der Umsetzung der Vorschrift. Es ist oft kostensparender für den Bauherrn, die barrierefreien Wohnungen übereinander bauen zu können. Durch die Anforderung einer Mindestgrundfläche soll sichergestellt werden, dass durch die Wahlmöglichkeit das Angebot an barrierefreiem Wohnraum nicht verringert wird.

Zu bb

Die Änderung soll die Schaffung von Wohnraum durch Aufstockung und ähnliche Maßnahmen im Gebäudebestand erleichtern: Wenn durch die Aufstockung etc. der Schwellenwert des § 35 Absatz 1 Satz 1 LBO von zwei Wohnungen im Gebäude überschritten wird und daher die gesetzliche Pflicht zur Schaffung eines barrierefreien Geschosses entsteht, wird hiervon generell abgesehen. Dem gleichen Ziel dient auch die Änderung des § 37 Absatz 3 LBO, siehe unten.

Zu b

Zu aa

Durch die Aufhebung von § 35 Absatz 4 Satz 1 LBO entfällt an dieser Stelle die Fahrradstellplatzpflicht bei Wohnungen und damit ein baulicher Standard. Fahrradstellplätze bei Wohnungen unterfallen künftig der Regelung in § 37 Absatz 2 LBO, die für alle bauliche Anlagen gelten soll.

Zu bb

Es besteht wegen der fortgeschrittenen technischen Ausstattung der Haushalte kein gesetzlicher Regelungsbedarf mehr für Flächen zum Wäschetrocknen. Die Anforderung kann daher zum Zwecke der Flächeneinsparung entfallen.

Zu Nummer 8 (§ 37)

Zu a

Rein redaktionelle Änderung: Angleichung an die Schreibweise in § 37 Absatz 2 LBO.

Zu b

Durch die Neufassung des Absatzes 2 wird aus dem Gesetzeswortlaut nunmehr deutlich, dass die Anzahl der Fahrradstellplätze sich am Bedarf ausrichten hat. Dieses bedarfsorientierte Modell des Absatzes 2 ist künftig auch auf die Fahrradstellplätze bei Wohnungen anzuwenden. Die bisherige Regelung der festen Stellplatzzahl für das Fahrradparken an Gebäuden mit Wohnungen in § 35 Absatz 4 Satz 1 LBO kann daher entfallen (s. oben Nummer 7). Die Vorgaben hinsichtlich der Erreichbar- und Zugänglichkeit der Fahrradstellplätze sind künftig flexibler und können damit auch bei schwierigen Grundstückssituationen angemessene Lösungen ermöglichen. Auch in der Neuregelung bleibt der Wetterschutz bei Fahrradstellplätzen für Wohnungen ebenso weiterhin erforderlich wie die Anforderungen an einen wirksamen Diebstahlschutz.

Zu c

Die Änderungen in Absatz 3 Satz 2 sollen die Schaffung von Wohnraum durch Aufstockung und ähnliche Maßnahmen im Gebäudebestand erleichtern: Es soll künftig direkt im Gesetz geregelt werden, dass die Pflicht zur Herstellung (zusätzlicher) Kfz- und Fahrradstellplätze für die neu geschaffenen Wohnungen nicht gilt. Voraussetzung für diese gesetzliche Ausnahme soll nur sein, dass die Baugenehmigung oder Kenntnisgabe für das Bestandsgebäude bereits mindestens fünf Jahre zurückliegt, wodurch eine Umgehung von Satz 1 verhindert werden soll. Die Änderung des Absatzes 3 dient dem gleichen Ziel wie die Anfügung des § 35 Absatz 1 Satz 4 LBO (siehe oben Nummer 7).

Zu d

Durch die Ergänzung der Nummer 2 in Absatz 6 Satz 2 soll ermöglicht werden, dass Geldbeträge aus der Ablösung von Kfz-Stellplätzen auch für die Herstellung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge verwendet werden kann.

Zu Nummer 9 (§ 38):

Zu a

Durch die Einfügung wird klargestellt, dass ambulant betreute Wohngemeinschaften im Sinne des § 4 des Gesetzes für unterstützende Wohnformen, Teilhabe und Pflege (Wohn-, Teilhabe- und Pflegegesetz – WTPG) vom 20. Mai 2014 nicht als Sonderbauten gelten, wenn sie nicht mehr als acht Personen ohne Intensivpflegebedarf umfassen. Diese Einrichtungen haben wohnungsähnlichen Charakter.

Zu b

Durch die Änderung werden alle Gewächshäuser einheitlich nicht als Sonderbauten behandelt, sodass an sie keine besonderen Anforderungen im Einzelfall gestellt werden können. Dies ist gerechtfertigt, da bei Gewächshäusern regelmäßig keine spezifischen baulichen Gefahren bestehen und sie daher auch nach Nummer 1 Buchstabe d des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO verfahrensfrei gestellt sind.

Zu Nummer 10 (§ 51)

Mit der Änderung steht Bauherren, die das Kenntnisgabeverfahren nicht beschreiten können oder wollen, bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 nur noch das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren zur Verfügung, dessen Prüfungsumfang für kleine Wohngebäude völlig ausreichend ist. Durch diesen Ausschluss des vollen Baugenehmigungsverfahrens wird erreicht, dass das vereinfachte Verfahren gefördert wird und so häufiger zur Anwendung kommt, wodurch

- viele baurechtliche Genehmigungsverfahren im Wohnungsbau beschleunigt durchgeführt werden können,
- geringere Baugenehmigungsgebühren beim Bauherrn anfallen,
- und die Baurechtsbehörden durch den im vereinfachten Verfahren deutlich geringeren Prüfungsumfang entlastet werden.

Zu Nummer 11 (§ 53)

Zu a

Zu aa

Bisher müssen die Bauvorlagen in allen Fällen bei der Gemeinde eingereicht werden. Bei Gemeinden ohne eigene Baurechtszuständigkeit müssen sie dann erst an die Baurechtsbehörde zur Bearbeitung weitergegeben werden. Von dort müssen sie dann wieder gemäß § 53 Absatz 4 LBO an die Gemeinde zurückgegeben werden, sodass ein überflüssiger Verwaltungsaufwand entsteht. Außer im Kenntnisgabeverfahren, wo die Gemeinde die Aufgabe hat, die Vollständigkeit der Bauvorlagen zu prüfen und zu bescheinigen, soll die Einreichung der Bauvorlagen künftig direkt bei der Baurechtsbehörde erfolgen. Durch diese Änderung in Absatz 1 kann das Verfahren im Baugenehmigungsverfahren verkürzt, vereinfacht und beschleunigt werden.

Zu bb

Da die Form der Einreichung von Bauanträgen und Bauvorlagen einheitlich im neuen Absatz 2 geregelt werden soll, ist der Wortlaut in Absatz 1 Satz 2 anzupassen.

Zu b

Die Neufassung des Absatzes 2 dient der Digitalisierung der baurechtlichen Verfahren. Durch die Neufassung soll das bestehende Schriftformerfordernis beim Bauantrag und bei den Bauvorlagen aufgehoben werden.

Das Schriftformerfordernis setzt grundsätzlich eine eigenhändige Unterschrift voraus. Ersetzt werden kann die Schriftform nur – soweit nicht ausdrücklich ausgeschlossen – durch die elektronische Form nach § 3 a LVwVfG. Der elektroni-

schen Form genügen danach jedoch nur ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur nach dem Signaturgesetz versehen ist, eine De-Mail-Versendung sowie die Nutzung eines Online-Formulars der Verwaltung in Verbindung mit dem elektronischen Identitätsnachweis des neuen Personalausweises. Die Zulassung der Antragstellung „in Textform nach § 126 b des Bürgerlichen Gesetzbuchs“ wird darüber hinaus insbesondere die Möglichkeit zur Nutzung auch einfacher elektronischer Kommunikation (z. B. E-Mail ohne qualifizierte elektronische Signatur) eröffnen. Wegen des Verständnisses des Begriffs „Textform“ wird auf den Begriff im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) Bezug genommen, wo er in § 126 b BGB wie folgt definiert ist:

„Ist durch Gesetz Textform vorgeschrieben, so muss eine lesbare Erklärung, in der die Person des Erklärenden genannt ist, auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben werden. Ein dauerhafter Datenträger ist jedes Medium, das

1. es dem Empfänger ermöglicht, eine auf dem Datenträger befindliche, an ihn persönlich gerichtete Erklärung so aufzubewahren oder zu speichern, dass sie ihm während eines für ihren Zweck angemessenen Zeitraums zugänglich ist, und
2. geeignet ist, die Erklärung unverändert wiederzugeben.“

Die Textform soll im baurechtlichen Verfahren immer dort zugelassen werden, wo, wie z. B. bei Antragstellungen oder Anzeigen, die Täuschungsgefahr gering und selbst im Falle bei unberechtigter Verwendung kein nennenswerter Schaden zu erwarten wäre. Das Schriftformerfordernis soll allein für Verwaltungsakte wie z. B. die Baugenehmigung sowie für die Übernahme von Baulasten erhalten bleiben.

Zu c

Die Verfahrensregelungen in Absatz 3 sind durch die Änderung in Absatz 1 entbehrlich und können wegfallen (Folgeänderung).

Zu d

Zu aa

Redaktionelle Umstellung. Da Absatz 4 Satz 1 keinen Bezug zum Regelungsgegenstand der Sätze 2 und 3 hat, soll er aus Absatz 4 entnommen und neuer Inhalt des Absatz 3 werden.

Zu bb

Es soll künftig im Gesetz klar zum Ausdruck kommen, 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 auf eine Rechtsprüfung der Zulässigkeit des Bauvorhabens nach dem Fachrecht beschränken, wie es sich aus dem Grundsatz der Baufreiheit gemäß § 58 Absatz 1 LBO ergibt. Damit soll die vom Gesetzgeber beabsichtigte beschleunigte und fristgebundene Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt werden.

Zu Nummer 12 (§ 54)

Zu a

Durch die Änderungen in Absatz 1 soll die Möglichkeit, den Beginn der behördlichen Fristen im Falle der Nachforderung von Unterlagen vom Bauherrn hinauszuschieben, eingeschränkt werden. Dazu wird das behördliche Vorgehen neu geregelt.

Zu aa

Es soll in der Regelung präzisiert werden, dass Satz 2 nur in den Fällen Anwendung findet, in denen die Bauvorlagen „unvollständig sind oder nicht den Formvorschriften entsprechen“. Dies ist notwendig vor dem Hintergrund, dass als Satz 3 eine Regelung zu inhaltlichen Mängeln bei Bauvorlagen neu in das Gesetz aufgenommen werden soll.

Zu bb

Stellt sich im Baugenehmigungsverfahren heraus, dass der Bauantrag gemäß den eingereichten Bauvorlagen nicht genehmigungsfähig ist, aber die notwendigen Änderungen keinen neuen Bauantrag erfordern, soll dem Bauherrn die Gelegenheit zur Nachbesserung gegeben werden. Neu soll im Gesetz geregelt werden, dass hier bis zum Eingang der nachgebesserten Bauvorlagen bei der Behörde alle Fristabläufe gehemmt sind: Nachträgliche Korrekturen durch den Entwurfsverfasser sollen künftig zwar gesetzlich ausdrücklich zugelassen werden, der Lauf von gesetzlichen Fristen soll bei Nachforderungen aber nur während des Zeitraums der Unterlagenberichtigung gehemmt und mit Eingang der Unterlagen wieder fortgesetzt werden. Bisher fängt insbesondere die gesetzliche Bearbeitungsfrist der Behörde bei jeder Nachforderung immer wieder von neuem an zu laufen. Mit der Änderung wird erreicht, dass vor allem die gesetzlich vorgesehene Bearbeitungsfrist für die Behörde von grundsätzlich zwei Monaten nicht ausgedehnt werden kann, was das Baugenehmigungsverfahren beschleunigen soll.

Zu b

Zu aa

Die Änderung in Absatz 2 Nummer 1 dient der Digitalisierung der baurechtlichen Verfahren. Durch die Änderung soll das bestehende Schriftformerfordernis hinsichtlich der Mitteilung der Baurechtsbehörde aufgehoben werden. Es soll auch hier nur noch die Textform nach § 126 b BGB vorgeschrieben werden (s. dazu auch: Zu Nummer 11 [§ 53] unter Buchstabe b).

Zu bb

Redaktionelle Folgeänderung wegen der Änderung von § 53 Absätze 3 und 4 LBO.

Zu c

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. Nach Absatz 6 darf diese Frist ausnahmsweise um bis zu einem Monat verlängert werden. Um das vereinfachte Verfahren weiter zu beschleunigen soll diese Ver-

längerungsoption hier nur noch dann bestehen, wenn das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erforderlich ist. Wegen der bundesrechtlich vorgegebenen Frist von zwei Monaten bis zum Wirksamwerden einer Zustimmungsfiktion hinsichtlich des Einvernehmens, bedarf es der Fristverlängerungsmöglichkeit in diesen Fällen auch im vereinfachten Verfahren.

Zu Nummer 13 (§ 55)

Die Änderung in Absatz 2 Satz 1 dient der Digitalisierung der baurechtlichen Verfahren. Durch die Änderung soll das bestehende Schriftformerfordernis bei Nachbareinwendungen aufgehoben werden. Es soll auch hier nur noch die Textform nach § 126 b BGB vorgeschrieben werden (s. dazu: Zu Nummer 11 [§ 53] unter Buchstabe b).

Zu Nummer 14 (§ 56)

Die Änderung in Absatz 6 Satz 1 dient der Digitalisierung der baurechtlichen Verfahren. Durch die Änderung soll das bestehende Schriftformerfordernis hinsichtlich des Antrags auf Abweichungen aufgehoben werden. Es soll auch hier nur noch die Textform nach § 126 b BGB vorgeschrieben werden (s. dazu: Zu Nummer 11 [§ 53] unter Buchstabe b).

Zu Nummer 15 (§ 57)

Die Änderung in Absatz 1 Satz 1 dient der Digitalisierung der baurechtlichen Verfahren. Durch die Änderung soll das bestehende Schriftformerfordernis hinsichtlich des Antrags auf einen Bauvorbescheid aufgehoben werden. Es soll auch hier nur noch die Textform nach § 126 b BGB vorgeschrieben werden (s. dazu: Zu Nummer 11 [§ 53] unter Buchstabe b).

Zu Nummer 16 (§ 58)

Nach dem ersten Halbsatz in Absatz 1 Satz 3 bedarf die Baugenehmigung der Schriftform. § 3 a des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes lässt aber die Erteilung in elektronischer Form zu, wenn diese nicht gesetzlich ausdrücklich ausgeschlossen wird. Die LBO enthält in § 58 Absatz 1 Satz 3 einen solchen Ausschluss. Dieser soll mit der Änderung gestrichen werden. Damit soll die Erteilung digitaler Baugenehmigungen mit elektronischer Signatur ermöglicht werden. Die bisherige Regelung, die bezweckte, durch den Zwang zur Papierform eine langfristige Archivierung der Baugenehmigung mit allen Bauvorlagen in Papierform für die gesamte Dauer der Existenz der genehmigten baulichen Anlage sicherzustellen, ist durch die heutigen technischen Möglichkeiten so nicht mehr erforderlich. Die Änderung ermöglicht, das gesamte baurechtliche Verfahren in digitaler Form ohne Medienbruch durchzuführen und dadurch zu erleichtern. Entsprechende Pilotprojekte sind bereits im Gange.

Zu Nummer 17 (§ 59)

Die Änderung in Absatz 2 dient der Digitalisierung der baurechtlichen Verfahren. Durch die Änderung soll das bestehende Schriftformerfordernis hinsichtlich der Mitteilung des Baubeginns durch den Bauherrn aufgehoben werden. Es soll auch hier nur noch die Textform nach § 126 b BGB vorgeschrieben werden (s. dazu: Zu Nummer 11 [§ 53] unter Buchstabe b).

Zu Nummer 18 (§ 61)

Die Änderungen in Absatz 1 Satz 1 dient der Digitalisierung der baurechtlichen Verfahren. Zum einen soll das bestehende Schriftformerfordernis hinsichtlich des Antrags auf Erteilung einer Teilbaugenehmigung aufgehoben werden; es soll auch hier nur noch die Textform nach § 126 b BGB vorgeschrieben werden (s. dazu: Zu Nummer 11 [§ 53] unter Buchstabe b). Zum anderen soll wie in § 58 bei der Baugenehmigung – für deren Erteilung das Schriftformerfordernis beibehalten wird – auch bei der Teilbaugenehmigung neben der Unterschrift die elektronische Form nach § 3 a LVwVfG (i. e. die elektronische Signatur) zugelassen werden. Dazu sind die Wörter „, aber nicht in elektronischer Form,“ in der Vorschrift zu streichen.

Zu Nummer 19 (§ 62)

Zu a

Die Änderung in Absatz 2 dient der Digitalisierung der baurechtlichen Verfahren. Durch die Änderung soll das bestehende Schriftformerfordernis hinsichtlich der Erklärung der Fristverlängerung aufgehoben werden. Es soll auch hier nur noch die Textform nach § 126 b BGB vorgeschrieben werden (s. dazu: Zu Nummer 11 [§ 53] unter Buchstabe b).

Zu b

Anlass für die Ergänzung des Absatzes 3 sind die Schwierigkeiten vieler 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. Solange diese Ställe wieder in Betrieb genommen werden können, müssen sie nach der Geruchsimmissions-Richtlinie so behandelt werden, als ob sie noch in Betrieb wären. Wohnbebauung ist wegen der Überschreitung der Grenzwerte durch die anzunehmenden kumulierten Geruchsimmissionen aller betriebenen und stillgelegten Tierhaltungsanlagen im dörflichen Innenbereich daher häufig nicht mehr möglich. Dadurch wird auch die dörfliche Entwicklung im Wege der Bauleitplanung massiv beeinträchtigt. Eine vergleichbare Situation gibt es bei anderen stillgelegten emittierenden Anlagen, z. B. Gewerbebetrieben nicht, da es sich hier regelmäßig um Einzelfälle handelt, während nicht genutzte Ställe in ländlichen Kommunen eine weit verbreitete Erscheinung sind. Um die mit der Neuregelung einhergehende Einschränkung des grundrechtlich bedeutsamen baulichen Bestandsschutzes so gering wie möglich zu halten wird der Anwendungsbereich auf die allein praxisrelevanten Tierhaltungsanlagen beschränkt.

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.

Umfang und Dauer der Bestandskraft einer Baugenehmigung richtet sich dabei nach Landesrecht. Das Landesrecht enthält dazu bislang keine Regelung: Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg (VGH) ist § 62 Absatz 1 LBO nicht entsprechend anwendbar und auch eine analoge Anwendung von § 18 Absatz 1 Nummer 2 BImSchG wegen der mangelnden Vergleichbarkeit der Sachverhalte nicht möglich.

In Ermangelung einer spezialgesetzlichen Regelung richtet sich die Fortdauer der Wirksamkeit einer Baugenehmigung daher allein nach der allgemeinen Bestim-

mung des § 43 Absatz 2 LVwVfG (VGH, Urteil vom 4. März 2009 – 3 S 1467/07 – BauR 2009, 1881). Danach bleibt ein Verwaltungsakt wirksam, solange und soweit er nicht zurückgenommen, widerrufen, anderweitig aufgehoben oder durch Zeitablauf oder auf andere Weise erledigt ist. Eine anerkannte Fallgruppe der Erledigung auf sonstige Weise ist der einseitige Verzicht (BVerwGE 84, 209 [211 f.]).

Ein Verzicht auf die Baugenehmigung kann ausdrücklich erklärt werden oder durch konkludentes Verhalten erfolgen. 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 (vgl. VGH, Urteil vom 4. März 2009, a. a. O.). Eine Unterbrechung der genehmigten Nutzung führt vielmehr nur dann zur Erledigung der Baugenehmigung, wenn ihr ein dauernder Verzichtswille zugrunde liegt (VGH, Beschluss vom 19. Juli 1989 – 8 S 1869/89 – NVwZ-RR 1990, 171 [172]). Ein solcher Verzichtswille muss nach der Rechtsprechung unmissverständlich und unzweifelhaft zum Ausdruck kommen (VGH, Urteil vom 4. März 2009, a. a. O.; VGH, Urteil vom 8. Juli 2014 – Az. 8 S 1071/13), was in der Rechtsprechung selbst bei längeren Nutzungsunterbrechungen fast immer verneint wird. 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.

In diesen Fällen darf die Nutzung innerorts gelegener Betriebe mit Stallgebäuden, auch wenn sie schon sehr lange brachliegen und nicht mehr zur Tierhaltung genutzt werden, jederzeit wiederaufgenommen werden. Solange die rechtliche und tatsächliche Möglichkeit zur Wiederaufnahme des Betriebs zur Tierhaltung aber besteht, sind die Geruchsbelastungen, die mit einer solchen zulässigen Tierhaltung verbunden wären, bei der Genehmigung von neuen Bauvorhaben zu berücksichtigen. Damit wird eine Wohnbebauung in der Nähe ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe erschwert beziehungsweise ist in vielen Fällen sogar ausgeschlossen. Meist scheidet schon die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes.

Durch die Regelung in Satz 1 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. Die Feststellung der Baurechtsbehörde ist ein Verwaltungsakt im Sinne des § 35 LVwVfG. Daher können insbesondere die am Verwaltungsverfahren beteiligten Personen nach § 13 LVwVfG Widerspruch und ggf. Klage gegen die Feststellung der Baurechtsbehörde erheben.

Maßgeblich für die Ermittlung der Dauer der Nutzungsunterbrechung von sechs Jahren sind nur Zeiträume nach Inkrafttreten der Neuregelung in Absatz 3. Einer Regelung im Gesetz bedarf es insoweit nicht, da dies ohnehin gilt, wenn der Gesetzgeber nicht ausdrücklich eine Rückwirkung vorsieht.

Die mit der Regelung verbundene Beschränkung der Eigentümerbefugnisse ist angesichts des mit der Regelung verfolgten öffentlichen Zwecks (Ermöglichung der innerörtlichen Entwicklung) verhältnismäßig. Das private Interesse daran, die Nutzungsmöglichkeit im genehmigten Umfang sich weiter offen halten zu können, soll daher grundsätzlich dahinter zurücktreten. Sofern der Eigentümer aber im Einzelfall ein berechtigtes Interesse geltend machen kann, kann die zuständige Behörde auf Antrag nach Satz 2 die Fortdauer der Nutzungsunterbrechung zulassen, sodass dem Grundstückseigentümer aus der Nutzungsunterbrechung keine nachteiligen Folgen entstehen.

Darüber hinaus genügt die Regelung dem Gleichbehandlungsgebot. Es ist sachlich begründet, die Regelung nur auf Tierhaltungsanlagen im Sinne der Geruchs-

immissions-Richtlinie zu beschränken. Ein Regelungsbedarf besteht in der Praxis nur hinsichtlich brachliegender Tierhaltungsanlagen insbesondere in Dorfgebieten und vergleichbaren Gebieten innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen.

Die Beschränkung der Eigentümerrechte stellt damit eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung hinsichtlich des verfassungsrechtlich geschützten Eigentums dar.

Zu Nummer 20 (§ 65)

Mit der neuen Vorschrift in Absatz 2 soll eine Ermächtigungsgrundlage geschaffen werden, damit die zuständige Baurechtsbehörde einschreiten kann, wenn bauliche Anlagen nicht mehr genutzt werden und einfach verfallen. Das Problem ist, dass die Baurechtsbehörden im Regelfall wegen des bestehenden rechtlichen Bestandsschutzes bisher nur dann tätig werden können, wenn von der baulichen Anlage selbst eine Gefahr ausgeht. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn aufgrund mangelnder Standsicherheit der Anlage das Leben oder die Gesundheit von Menschen bedroht wären. Ohne eine solche Gefahrenlage scheidet bauaufsichtliche Maßnahmen der Baurechtsbehörde dagegen regelmäßig aus. Oft gehen von solchen im Verfall begriffenen baulichen Anlagen jedoch erhebliche optische Beeinträchtigungen des Landschafts- oder Ortsbilds aus, sodass diese von der Öffentlichkeit nicht selten als Schandfleck empfunden werden. Mit behördlichen Maßnahmen kann eine Beseitigung nach derzeitiger Rechtslage in der Regel nicht erwirkt werden. Durch die Änderung kann eine Regelungslücke geschlossen und die Defizite bei den bauaufsichtlichen Möglichkeiten behoben werden.

Zu Nummer 21 (§ 67)

Die Änderung in Absatz 2 Satz 1 dient der Digitalisierung der baurechtlichen Verfahren. Durch die Änderung soll das bestehende Schriftformerfordernis hinsichtlich der Mitteilung des Vorliegens der Voraussetzung für eine Abnahme aufgehoben werden. Es soll auch hier nur noch die Textform nach § 126 b BGB vorgeschrieben werden (s. dazu: Zu Nummer 11 [§ 53] unter Buchstabe b).

Zu Nummer 22 (§ 68)

Die Änderung in Absatz 2 Satz 1 dient der Digitalisierung der baurechtlichen Verfahren. Durch die Änderung soll das bestehende Schriftformerfordernis hinsichtlich des Antrags auf Typenprüfung aufgehoben werden. Es soll auch hier nur noch die Textform nach § 126 b BGB vorgeschrieben werden (s. dazu: Zu Nummer 11 [§ 53] unter Buchstabe b).

Zu Nummer 23 (§ 69)

Zu a

Für die Erteilung von Ausführungsgenehmigungen für Fliegende Bauten (z. B. Jahrmarkts-Fahrgeschäfte) ist nach der maßgeblichen Zuständigkeitsverordnung (FliegBautenZuVO) seit 1985 nur der TÜV Süddeutschland landesweit zuständig. Die nach Absatz 3 grundsätzlich zuständigen unteren Baurechtsbehörden wären wegen der hohen technischen Komplexität dieser Aufgabe hierzu gar nicht in der Lage. Die derzeitige Regelung soll daher vereinfacht und der Realität angepasst werden.

Zu b

Die Änderung in Absatz 4 Satz 2 dient der Digitalisierung der baurechtlichen Verfahren. Durch die Änderung soll das bestehende Schriftformerfordernis hinsichtlich des Antrags auf Verlängerung der Ausführungsgenehmigung bei fliegenden Bauten aufgehoben werden. Es soll auch hier nur noch die Textform nach § 126 b BGB vorgeschrieben werden (s. dazu: Zu Nummer 11 [§ 53] unter Buchstabe b).

Zu c

Redaktionelle Folgeänderung wegen der Änderung von § 53 Absätze 3 und 4 LBO.

Zu Nummer 24 (§ 70)

Redaktionelle Folgeänderung wegen der Änderung von § 53 Absätze 3 und 4 LBO.

Zu Nummer 25 (§ 73)

Um Neuregelungen zur Einrichtung von Leerrohren und Ladestationen für Elektromobile in der Garagenverordnung zu ermöglichen, ist eine ausdrückliche Ermächtigungsgrundlage für eine Rechtsverordnung in der LBO erforderlich, da sich solche Regelungen nicht auf die bisherigen Ermächtigungsgrundlagen stützen können.

Zu Nummer 26 (§ 74)

In Absatz 4 soll neu die kommunale Abweichungsmöglichkeit hinsichtlich des Eingriffsschwellenwertes der Kinderspielplatzpflicht nach § 9 Absatz 2 Satz 1 LBO vorgesehen werden. Diese Abweichungsmöglichkeit wird in Nummer 2 der Vorschrift geregelt.

In die Nummer 1 wird die bisher schon in Absatz 2 enthaltene Ermächtigung der Gemeinden zur Regelung der Kindergartenspielplatzpflicht für bestehende Gebäude übernommen. Da die Bezugnahme auf die Voraussetzungen des § 9 Absatz 2 LBO für diese Ermächtigung – § 9 Absatz 2 Satz 5 LBO wird gestrichen, s. oben – nicht mehr möglich ist, werden die Voraussetzungen nun textlich der Nummer 1 angefügt.

Zu Nummer 27 (§ 75)

Zu a

Bisher kann nur der Verstoß gegen eine vollziehbare Baueinstellungsverfügung mit Geldbuße geahndet werden. Durch die Änderung in Absatz 3 Nummer 1 wird der zu enge Wortlaut erweitert, sodass zukünftig auch Verstöße gegen andere vollziehbare Anordnungen – vor allem Nutzungsuntersagungen – als Ordnungswidrigkeit geahndet werden können.

Zu b

Die Änderung ist redaktioneller Art. Die Einziehung betrifft mit Ü-Zeichen versehene Bauprodukte nach Absatz 1 Nummern 2 oder 4. In Absatz 5 sind daher die Bezugnahmen anzupassen, die durch frühere Änderungen in Absatz 1 unrichtig wurden.

Zu c

Die Änderung ist redaktioneller Art. In Absatz 6 Satz 2 wird der Gesetzeswortlaut korrigiert.

Zu Nummer 28 (§ 77)

Zu a

Die gesetzliche Übergangsvorschrift hinsichtlich der Behandlung von im Zeitpunkt von Gesetzesänderungen bereits laufenden baurechtlichen Verfahren soll so geändert werden, dass sie auf jede neue Änderung der LBO Anwendung findet, wenn nichts Abweichendes bestimmt ist. Die derzeitige Übergangsvorschrift bezieht sich nur auf das Stammgesetz vom 1. Januar 1996. Bei jeder Änderung der LBO führt dies zu Missverständnissen, Unsicherheiten und Nachfragen der unteren Baurechtsbehörden. Es dient daher der Rechtsklarheit, den Anwendungsbereich der Übergangsvorschrift grundsätzlich auf alle Änderungsgesetze zu erweitern.

Zu b

Um den zuständigen Behörden ausreichend Zeit für eventuell erforderliche organisatorische Maßnahmen zu geben, sollen sie die Möglichkeit haben, bis Ende 2020 die Vorlage von elektronischen Bauanträgen und Bauvorlagen zu beschränken, indem sie weiterhin die Schriftform verlangen.

Zu Nummer 29 (Anhang zu § 50 Absatz 1)

Zu a

In Nummer 1 Buchstabe j werden auch Gebäude für das Fernmeldewesen bis zu den in der Vorschrift angegebenen Größen verfahrensfrei gestellt.

Die Änderung dient der Angleichung der Vorschrift an den nahezu identischen Regelungsbereich der Nummer 4 Buchstabe d des Anhangs zu § 50 Absatz 1 LBO. Damit werden neben den sonstigen baulichen Anlagen des Fernmeldewesens, die in Nummer 4 Buchstabe d bereits geregelt sind, auch bestimmte Gebäude des Fernmeldewesens verfahrensfrei gestellt und eine Regelungslücke im Gesetz geschlossen. Ein Regelungsbedarf besteht aufgrund der Nachfragen von Baurechtsbehörden.

Zu b

In Nummer 4 Buchstabe a wird die Verfahrensfreiheit von Ladestationen für Elektrofahrzeuge neu aufgenommen. Diese können damit künftig ohne ein vorheriges baurechtliches Genehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren errichtet werden.

Zu Artikel 2 (Inkrafttreten)

Die Änderungen erfordern keine längere Vorbereitungszeit bei Behörden und Bürgern. Das Änderungsgesetz soll daher ohne Vorlaufzeit bereits zum ersten Tag des auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft treten. Hinsichtlich der Vorschriften zur Digitalisierung der baurechtlichen Verfahren wurde eine Übergangsvorschrift direkt in § 77 LBO vorgesehen.

C. Wesentliches Ergebnis der Anhörung

Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau hat fast 150 Verbände und öffentliche Stellen angehört, darunter die Vertretungen der Bauberufe, der Wohnungswirtschaft und der Haus- und Grundstückseigentümer sowie die Behinderten-, Naturschutz- und Fahrradverbände. Insgesamt 57 Rückmeldungen gingen ein. Die Anhörung führte im Wesentlichen zu folgendem Ergebnis:

Zu § 1 Abs. 2 Satz 2 LBO (Krananlagen)

Die Architekten- und die Ingenieurkammer sowie der Verband Bauwirtschaft lehnen eine Ausweitung des Anwendungsbereichs der LBO ab, da sie dadurch eine Genehmigungspflicht hinsichtlich nur vorübergehend genutzter Kräne und Krananlagen befürchten.

Die im Gesetzentwurf vorgesehene Änderung der LBO wurde beibehalten, denn zum einen sollen nur Bahnen und Unterstützungen von Kränen und Krananlagen künftig in den Anwendungsbereich der LBO fallen, zum anderen bleiben Baustelleneinrichtungen und damit auch vorübergehend angelegte Kranbahnen und Fundamente nach Nr. 10 b des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO verfahrensfrei. Jedoch hat die Baurechtsbehörde künftig 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.

Zu § 5 Abs. 6 Satz 2 LBO (Wärmedämmung)

Die Architekten- und die Ingenieurkammer sowie der Verband Bauwirtschaft wenden ein, dass mit der Änderung ein anderes Maß als im Nachbarrechtsgesetz gelten würde.

Die vorgesehene Erhöhung der abstandsflächenrechtlich unbeachtlichen Dicke der Wärmedämmung von 0,25 auf 0,30 m vor der Außenwand wurde beibehalten. Ein unterschiedliches Maß ist vertretbar, da die Regelung im Nachbarrecht sich auf ein anderes Thema, nämlich die zulässige Grenzüberbauung bezieht.

Der Städtetag und der Bund der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure regen an, eine Regelung zur abstandsflächenrechtlichen Behandlung einer nachträglichen Dachdämmung aufzunehmen.

Die Anregung wurde aufgegriffen. Im Gesetzentwurf wurde zusätzlich eine Regelung vorgesehen, wonach die Dachdämmung zwar abstandsflächenrechtlich unbeachtlich ist, jedoch die durch die Dämmmaßnahme hierfür erforderliche Abstandsfläche auf das zulässige Maß von 0,30 m vor der Außenwand anzurechnen ist.

Zu § 9 Abs. 2 LBO (Kinderspielflächenpflicht – Freiflächen)

Der Verband Haus und Grund, der Städtetag, die Architekten- und die Ingenieurkammer sowie der Verband Bauwirtschaft schlagen vor, bei der Eingriffsschwelle der Verpflichtung (Gebäude mit mehr als drei Wohnungen) nur auf Wohnungen mit mindestens drei (bisher: mindestens zwei) Aufenthaltsräumen abzustellen.

Der Vorschlag wurde nicht aufgegriffen, da auch in Wohnungen mit zwei Aufenthaltsräumen Kinder wohnen können.

Der Verband Haus und Grund, die Architekten- und die Ingenieurkammer sowie der Verband Bauwirtschaft wenden ein, der Wortlaut „bei Bedarf“ sei zu unbestimmt.

Die Änderung wurde beibehalten. Zu Erfüllung der Pflicht soll es genügen, eine ausreichend große Grundstücksfläche freizuhalten, die bei Bedarf mit Spielgeräten ausgestattet werden kann. Der Gebäudeeigentümer kann dann entscheiden, wann ein Bedarf vorliegt.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienunternehmen schlägt vor, dass die Kinderspielplatzpflicht entfällt, wenn es im Umkreis von 500 m einen öffentlichen Spielplatz gibt.

Der Vorschlag wurde nicht aufgegriffen. Der Ausbau einer nahegelegenen Gemeinschaftsanlage ist gerade ein Fall, in dem die Ablöse nach dem neuen § 9 Abs. 3 LBO greifen soll. Hier darf daher die Kinderspielplatzpflicht nicht schon kraft Gesetzes ausgeschlossen sein.

Der Verband des Zimmerer- und Holzbaugewerbes und der Deutsche Holzfertigbau-Verband sprechen sich dafür aus, dass die Kinderspielplatzpflicht im Falle von Aufstockungen nicht gelten.

Der Vorschlag wurde nicht aufgegriffen. Eine Sonderregelung ist nicht erforderlich, da nach § 56 Abs. 2 Nr. 1 LBO hier im Regelfall ohnehin ein Rechtsanspruch auf Zulassung einer Abweichung besteht.

Zu § 9 Abs. 3 LBO (Kinderspielplatzpflicht – Ablöse)

Gemeinde-, Landkreis und Städtetag schlagen vor, die Ablöse für einen Kinderspielplatz auch „für den Betrieb“ eines kommunalen Spielplatzes einsetzen zu können.

Der Vorschlag wurde nicht aufgegriffen, da Ziel der Ablöseregulation ist, dass zusätzliche Spielmöglichkeiten errichtet werden. Bei einer Verwendung für den Betrieb bestünde die Gefahr, dass der Ablösebetrag im allgemeinen Kommunalhaushalt versickert.

Die Architekten- und die Ingenieurkammer sowie der Verband Bauwirtschaft schlagen vor, dem Bauherrn die Wahl zu lassen zwischen Freihalten einer Fläche und Zahlung einer Ablöse.

Der Vorschlag wurde nicht aufgegriffen, da die Gemeinde entscheiden soll, ob sie die Mittel der Ablöse überhaupt in der Nähe des Bauorts zweckentsprechend einsetzen kann, andernfalls soll es bei der Erfüllung der Kinderspielplatzpflicht auf dem Baugrundstück bleiben.

Die Behindertenverbände LAG und LVKM sprechen sich dafür aus, dass die Ablöse für „barrierefreie“ kommunale Kinderspielplätze verwendet werden.

Der Vorschlag wurde nicht aufgegriffen, da die dadurch erforderliche Ersetzung von Stufen durch Rampen Probleme bei der Verkehrssicherheit aufwerfen kann und die Spielgeräte selbst in der Regel nicht barrierefrei genutzt werden können.

Die Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung schlägt vor, bereits ab der zweiten Wohnung eine Kinderspielplatzablöse zu verlangen.

Der Vorschlag wurde nicht aufgegriffen, da die Kinderspielplatzpflicht, die abzulösen ist, erst ab der vierten Wohnung einsetzt.

Zu § 11 Abs. 4 LBO (Werbeanlagen in Wohngebieten)

Der Badische Landwirtschaftliche Hauptverband fordert, auch im Blick auf die geplante Neuregelung zum Bestandsschutz von Tierhaltungsanlagen Hinweisschilder auf Direktvermarktungsbetriebe, Hofcafés oder ähnliches bei ausgesiedelten landwirtschaftlichen Betrieben auf der bisherigen Althofstelle im Dorf zuzulassen, und zwar nicht nur in der Form von Anschlägen.

Der Vorschlag wurde nicht aufgegriffen. Der gesetzliche Ausschluss erreicht nur sein Ziel, die von der Bevölkerung in Dorfgebieten als besonders störend empfundenen Werbeanlagen zu vermeiden, wenn er generell gilt. Eine Differenzierung nach den Werbeinhalten ist im Baurecht wegen des Gleichbehandlungsgrundsatzes gemäß Artikel 3 des Grundgesetzes ausgeschlossen.

Zu § 15 (Rauchwarnmelder)

Der Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen und der Immobilienverband bezweifeln, dass sich durch die Änderung des Wortlauts etwas daran ändert, dass die Wohnungseigentümergeinschaften den Austausch der Rauchwarnmelder an sich ziehen. Für den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen steht der derzeitige Wortlaut im Einklang mit der Rechtsprechung der Zivilgerichte.

Die Änderung wurde beibehalten. Richtig ist, dass mit der Änderung nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Wohnungseigentümergeinschaften weiterhin das Thema Rauchwarnmelder aufgreifen und Beschlüsse dazu fassen. Dies kann künftig aber nicht mehr auf den Wortlaut des § 15 Abs. 7 LBO gestützt werden, da nunmehr klargestellt ist, dass sich die öffentlich-rechtliche Verpflichtung nicht an die Eigentümer des Gebäudes (und damit die Wohnungseigentümergeinschaft), sondern an die einzelnen Nutzungseinheiten, also die Sondereigentümer der Wohnungen richtet.

Zu § 26 Abs. 3 LBO (Baustoff Holz)

Der Landesverband Bauwirtschaft, der Fachverband Beton- und Fertigteilewerke sowie der Industrieverband Steine und Erden sprechen sich gegen die Regelung aus. Der Verband des Zimmerer- und Holzbaugewerbes, der Deutsche Holzfertigbau-Verband, der Landesnaturschutzverband, der BUND sowie der Immobilienverband begrüßen die Vorschrift ausdrücklich.

Vonseiten des Landesfeuerwehrverbands und der Arbeitsgemeinschaft der Werksfeuerwehren wird eingewandt, dass eine Neuregelung, die nur die Erfüllung der Anforderung aus § 27 Abs. 3 und 5 LBO verlange, im Widerspruch zu dem bundeseinheitlichen Begriff „feuerbeständig“ stehe, da damit für feuerbeständige Bauteile die Bindung an nichtbrennbare Baustoffe hinsichtlich der wesentlichen Teile ohne weitergehende Anforderungen aufgehoben werde. Die vorgesehene Verweisung auf ohnehin geltendes Recht im Gesetzentwurf sei nämlich keine weitergehende Anforderung. Bisher müssten nach § 26 Abs. 3 LBO zumindest raumabschließende Bauteile weitergehende Anforderungen an die Begrenzung der Rauchausbreitung erfüllen.

Dem Einwand wurde durch eine Umformulierung Rechnung getragen, indem die Bezugnahme auf § 27 Abs. 3 und 5 gestrichen wurde. Die Verwendung brennbarer Baustoffe setzt nun voraus, dass „die Brandausbreitung ausreichend lang verhindert“ werden muss. Damit wird die Verhinderung der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) als Anforderung gestellt, gleichzeitig aber dem mit der Gesetzesänderung verfolgten Anliegen, im Wortlaut klarzustellen, dass eine vollständige Rauchdichtigkeit gerade nicht gefordert ist, Rechnung getragen.

Zu § 35 Abs. 1 Satz 1 (Barrierefreiheit/Mehrere Geschosse)

Die Verbände Haus und Grund, der Verband Bauwirtschaft, der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die Architekten- und die Ingenieurkammer, die Arbeitsgemeinschaft fahrradfreundlicher Kommunen sowie die der Regionalverbände wenden sich dagegen, dass bei der Möglichkeit, die geforderten barrierefrei erreichbaren Wohnungen auch auf mehreren Ge-

schossen herzustellen, als Vergleichsmaßstab für die zu erstellenden barrierefreien Wohnungen nicht auf die Grundfläche der Wohnungen im Erdgeschoss, sondern auf die ganze Grundfläche des Erdgeschosses abgestellt wird, was wegen der dabei mitzurechnenden Verkehrsflächen zu einer Vergrößerung der barrierefreien Flächen und damit zu einer Benachteiligung bei der Herstellung auf mehreren Geschossen führe. Der Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen schlägt vor, zumindest vorzusehen, dass die Erdgeschossgrundfläche „nicht wesentlich“ unterschritten werden darf.

Den Einwänden wurde Rechnung getragen, indem die Vorschrift so geändert wurde, dass die Grundfläche der auf die Geschosse verteilten barrierefreien Wohnungen die Grundfläche der „Nutzungseinheiten“ des Erdgeschosses nicht unterschreiten darf. Damit werden Flure, Treppenhäuser oder ähnliche Flächen nicht zu Lasten des Bauherrn berücksichtigt.

Der Städtetag und die Behindertenbeauftragte der Landesregierung schlagen vor, die Pflicht zur barrierefreien Herstellung von Wohnungen, die nur für „Wohngebäude“ mit mehr als zwei Wohnungen gilt, auf alle „Gebäude“ mit mehr als zwei – Städtetag: mehr als drei oder vier – Wohnungen auszudehnen.

Die Vorschläge wurden nicht aufgegriffen. Hierdurch würden die zur städtebaulich erwünschten Durchmischung von Innenstadtgebieten beitragenden Mischnutzungen in Wohn- und Geschäftshäusern zusätzlich unattraktiv, da das üblicherweise mit geringerem Kostenaufwand barrierefrei erreichbare Erdgeschoss in der Regel mit Ladengeschäften u. ä. belegt ist.

Die Behindertenverbände (LAG, LVKM, LBSV), der Landessozialrat sowie der Sozialverband VdK lehnen die Änderung ab oder sehen sie kritisch.

Zu § 35 Abs. 1 Satz 4 (Barrierefreiheit/Aufstockung)

Die Behindertenverbände (LVKM, LAG, LBSV), der Landessozialrat, der Sozialverband VdK und die Behindertenbeauftragte der Landesregierung lehnen eine generelle Ausnahme für Aufstockungen ab.

Die Änderung wurde beibehalten. Ziel ist es, die Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Aufstockung o. ä. nicht durch Mehrkosten für Maßnahmen am Gebäudebestand für die Herstellung von Barrierefreiheit zu verteuern, da dann die Gefahr zunimmt, dass die Schaffung von neuem Wohnraum wirtschaftlich unattraktiv wird und letztlich unterbleibt.

Die Architekten- und die Ingenieurkammer sowie der Verband Bauwirtschaft, die Liga der freien Wohlfahrtspflege, der Verband Haus und Grund, der Landesnaturschutzverband begrüßen die Änderung.

Zu § 35 Abs. 4 Satz 1 (Änderung der Fahrradstellplatzpflicht bei Wohnungen)

Der Landesnaturschutzverband, der NABU, der Verband Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club (ADFC BW) und die Arbeitsgemeinschaft Fahrrad- und Fußgängerfreundlicher Kommunen (AGFK BW) lehnen die Streichung ab.

Die Änderung wurde beibehalten. Die Aufnahme eines bedarfsorientierten Modells an Stelle der bisherigen starren Regelung (zwei Stellplätze je Wohnung) dient dazu zu vermeiden, dass nicht benötigte Fahrradstellplätze errichtet werden.

Zu § 35 Abs. 4 Satz 2 (Streichung der Flächen zum Wäschetrocknen)

Der Landesnaturschutzverband vermisst die Stimmigkeit bei der Änderung, das Regierungspräsidium Stuttgart schlägt vor, auf den Bestandteil „zur gemeinschaftlichen Benutzung“ zu verzichten, das Regierungspräsidium Tübingen sieht die Abschaffung aus energetischen Gründen kritisch und der BUND lehnt die Änderung insgesamt ab.

Die Änderung wurde beibehalten. Die Streichung ist ausdrücklich von der Wohnraum-Allianz empfohlen worden und führt zur bedeutendsten Kostenreduzierung im Wohnungsbau. Der Einsatz von stromverbrauchenden Wäschetrocknern ist bereits jetzt Realität: Die Praxis zeigt, dass die Nutzung der gemeinschaftlichen Wäscheräume allenfalls noch sporadisch erfolgt, da die Bewohner den Komfort der Wäschetrockner nutzen wollen.

Die Wohnungswirtschaft, der Verband Haus und Grund, der Immobilienverband und die Liga der freien Wohlfahrtspflege begrüßen die Änderung.

Die Architekten- und die Ingenieurkammer sowie der Verband Bauwirtschaft schlagen vor, die verbleibende Regelung für Kinderwagen und Gehilfen auf Gebäude mit mehr als drei Wohnungen zu beschränken. Auch schlagen sie wie auch der Verband Haus und Grund vor, eine gesetzliche Nichtgeltung bei Aufstockungen vorzusehen.

Die Vorschläge wurden nicht aufgegriffen. Von den Anforderungen sollen nur Ein- und Zweifamilienhäuser ausgenommen bleiben, da die Vorschrift hier keine praktische Relevanz hat. Einer ausdrücklichen gesetzlichen Regelung zur Nichtgeltung der Anforderungen in Aufstockungs- und ähnlichen Fällen bedarf es zudem nicht, da hier ohnehin eine Abweichung nach § 56 Abs. 2 Nr. 1 LBO zuzulassen ist.

Zu § 37 Abs. 2 (Fahrradstellplatzpflicht)

Die Architekten- und die Ingenieurkammer sowie der Verband Bauwirtschaft, der Städtetag, die IHK, der Bund der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure und der Landesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen sprechen sich dafür aus, die Kriterien für eine Bestimmung des „regelmäßig zu erwartenden Bedarfs“ an Fahrradstellplätzen bei Wohnungen festzulegen. Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen hält die Formulierung für unklar, der BUND, die Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung (SRL) sowie die AGFK BW lehnen die Änderung ab.

Der ADFC sowie die AGFK BW sowie die SRL verweisen auf einen möglichen erheblichen bürokratischen Mehraufwand durch die Neuregelung. ADFC, AGFK BW, SRL und Städtetag BW sprechen sich daher dafür aus, den Fahrradstellplatzbedarf weiterhin landesweit entsprechend des Standes der Technik zu regeln. Die AGFK BW schlägt vor, auf dieser Basis die Fahrradstellplatzzahl im Sinne einer stärkeren Bedarfsorientierung auf die jeweils lokal angestrebten Radverkehrsanteile zu beziehen.

Die Änderung wurde beibehalten. Es sind mit Art, Größe und Lage der Anlage die wesentlichen Kriterien zur Bedarfsbestimmung im Gesetz genannt. Die untergesetzlichen Regelungen zur Bedarfsermittlung werden entsprechend angepasst.

Die Architekten- und die Ingenieurkammer sowie der Verband Bauwirtschaft sowie der Verband Haus und Grund schlagen vor, dem Bauherrn ein Wahlrecht zwischen Herstellung und Ablösung von Fahrradstellplätzen einzuräumen.

Die Vorschläge wurden nicht aufgegriffen. Eine Ablöseregelung ist bei Fahrradstellplätzen nicht notwendig, da sich die notwendigen Flächen zu deren Herstellung anders als bei Kfz-Stellplätzen wegen ihres geringen Raumbedarfs im Regelfall auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung finden lassen.

Der Landesverband für Menschen mit Körper- und Mehrfachbehinderung (LVKM) regt eine Sonderregelung für das Abstellen von Fahrrädern, die von Menschen mit Behinderung genutzt werden, z. B. Handbikes, Tandems oder sog. „Spastiker-Dreiräder“, an.

In den untergesetzlichen Regelungen werden Aussagen zu Lastenrändern und Sonderformen von Rädern aufgenommen.

Zu § 37 Abs. 3 Satz 2 (Stellplätze/Aufstockungen)

Der Städtetag begrüßt die Änderung. Er regt aber an, eine Abweichungsmöglichkeit bei der Einrichtung von gewerblichen Nutzungen im Bestand im Fall eines Mehrbedarfs an Fahrradstellplätzen zu schaffen, wenn keine Flächen zur Verfügung stehen.

Die Anregung wird nicht aufgegriffen. Bei Fahrradstellplätzen findet sich in aller Regel der notwendige Platz, andernfalls besteht die Möglichkeit, eine Befreiung zu beantragen.

Der NABU schlägt vor, zu ergänzen, dass die Regelung nur gilt, wenn im Siedlungszusammenhang ausreichend geschützte Sammelunterstellanlagen vorhanden sind.

Der Vorschlag wurde nicht aufgegriffen, da damit die Erleichterung der Aufstockung wieder deutlich eingeschränkt würde.

Zu § 37 Abs. 6 Satz 2 Nr. 2 (Verwendung der Ablöse für Kfz-Stellplätze)

Die Arbeitsgemeinschaft der Regionalverbände schlägt vor, einheitlich den Begriff „Ladestationen“ an Stelle der „Ladeeinrichtungen“ zu verwenden.

Der Vorschlag wurde aufgegriffen. Der Begriff soll alle denkbaren Vorrichtungen umfassen, die für das Aufladen von Elektrofahrzeugen am Ort des Ladevorgangs erforderlich sind. Der gebräuchlichste Begriff hierfür ist der der Ladestation. Dieser Begriff wurde auch in der geänderten Nummer 4 Buchstabe a im Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO vorgesehen.

Der Landesblinden- und Sehbehindertenverband schlägt vor, sicherzustellen, dass die Verwendung der Mittel nur für Ladeeinrichtungen verwendet werden, deren Stellplätze barrierefrei gestaltet sind.

Der Vorschlag wurde nicht aufgegriffen. Einzelheiten zur Ausführung der Stellplätze mit Ladestationen sind allgemein und untergesetzlich, z. B. in der Garagenverordnung zu regeln.

Zu § 38 Abs. 2 Nr. 6 (Betreute Wohngemeinschaften)

Die Behindertenverbände und die Behindertenbeauftragte der Landesregierung sprechen sich dafür aus, auch Wohngemeinschaften für bis zu 8 Personen mit Intensivpflegebedarf von dem Sonderbautenbegriff auszunehmen und schlagen daher vor, „ohne Intensivpflegebedarf“ zu streichen. Der Landesfeuerwehrverband und die Arbeitsgemeinschaft der Werksfeuerwehren halten es für nicht nachvollziehbar, dass ambulant betreute Wohngemeinschaften mit bis zu acht Personen bei entsprechend anzunehmender Pflegebedürftigkeit (auch wenn keine Intensivpflegebedürftigkeit zulässig sein sollte) wie Wohnungen eingestuft werden und daher regelmäßig ein zweiter Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr ausreichend sein soll.

Die Änderung wurde beibehalten. Der Wortlaut ist ein vertretbarer Mittelweg zwischen einer von der Feuerwehr befürworteten engen Fassung der Ausnahme vom Sonderbautenbegriff und einer weiten Fassung, die aus Sicht der Behindertenverbände vorgesehen werden sollte. Der Wortlaut trägt allen Interessen ausreichend Rechnung.

Zu § 38 Abs. 2 Nr. 20 (Gewächshäuser)

Der Gartenbauverband schlägt vor, Gewächshäuser einheitlich nicht mehr als Sonderbauten zu behandeln.

Der Vorschlag wurde aufgegriffen, da auch größere Anlagen regelmäßig keine besonderen Gefahren mit sich bringen, die ergänzende Anforderungen angezeigt erscheinen lassen.

Zu § 51 Abs. 5 (Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren)

Die Architekten- und die Ingenieurkammer, die Verbände Haus und Grund, der Verband Bauwirtschaft sowie die Regierungspräsidien Stuttgart und Tübingen sprechen sich dagegen aus, dass bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 neben dem Kenntnisgabeverfahren nur das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren, nicht aber das normale Baugenehmigungsverfahren eröffnet wird. Sie befürworten eine Beibehaltung der umfassenden Wahlfreiheit der Bauherren zwischen den drei Verfahren. Die Regierungspräsidien Stuttgart und Tübingen sehen beim vereinfachten Baugenehmigungsverfahren einen höheren späteren Kontrollaufwand durch notwendige Eingriffsmaßnahmen.

Die Änderung wurde beibehalten. Bei kleinen Wohngebäuden ist das billigere, schnellere und mit weniger Prüfaufwand für die Behörden verbundene vereinfachte Verfahren völlig ausreichend. Das Verfahren hat sich auch in der Praxis bewährt. So ist das vereinfachte Verfahren zum Beispiel in Bayern seit mehr als zwanzig Jahren das Standardverfahren nicht nur für kleine Wohngebäude, sondern sogar für alle Bauten, die keine Sonderbauten sind.

Zu § 53 Abs. 1 Satz 1 (Einreichung der Bauvorlagen)

Der Städtetag sieht in der Streichung der Einreichung der Bauvorlagen bei der Gemeinde einen nicht akzeptablen Eingriff in die kommunale Planungshoheit. Sie führe zu Problemen für die Gemeinden ohne eigene Baurechtszuständigkeit, da diese von einem Bauantrag erst dann Kenntnis erhalten würden, wenn sie von der Baurechtsbehörde beteiligt würden. Auch sei es für die Bauherren verwirrend, wenn die Bauvorlagen im Kenntnisgabeverfahren bei der Gemeinde, die im Bauantragsverfahren hingegen bei der unteren Baurechtsbehörde einzureichen seien.

Der Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen und der Immobilienverband begrüßen die Änderung.

Die Änderung wurde beibehalten, da die Änderung der Verfahrensbeschleunigung dient und es keine überzeugenden Gründe gibt, die Gemeinden doppelt ins Verfahren einzubeziehen. Im Übrigen ist die kommunale Planungshoheit nicht berührt.

Zu § 53 Abs. 4 Satz 2 (Anhörung anderer Stellen)

Die Änderung wird von dem Landesverband Freier Wohnungsunternehmen und dem Verband für Energie und Wasserwirtschaft begrüßt. Der Städtetag bittet ergänzend im Gesetz klarzustellen, welche öffentlichen Belange nach § 58 Abs. 1 LBO im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind.

Der Bitte wurde nicht Rechnung getragen, da die Vorschrift mit Einzelregelungen überfrachtet würde und die Nennung nur einzelner Rechtsgebiete zu falschen Rückschlüssen führen könnte.

Zu § 54 Abs. 1 Satz 2 (Zurückweisung von unvollständigen Bauvorlagen)

Der Städtetag hält es für unklar, was nach Ablauf der vorgesehenen Frist geschehen soll, da eine Zurückweisung nicht mehr vorgesehen sei. Die Architekten- und die Ingenieurkammer, die Verbände Haus und Grund sowie Bauwirtschaft wie auch die Regierungspräsidien Stuttgart und Tübingen sprechen sich dagegen aus, dass

unvollständige und nicht den Formanforderungen entsprechende Bauvorlagen obligatorisch ohne die Möglichkeit des Bauherrn zur Nachbesserung zurückgegeben werden sollen. Auch wird von den Regierungspräsidien eingewandt, dass durch den Entfall einer förmlichen Zurückweisung des Bauantrags der Bauherr nicht mehr zur zügigen Vervollständigung der Bauvorlagen veranlasst werden könne. Der Badische Landwirtschaftliche Hauptverband spricht sich zudem für eine Formulierung aus, wonach mitzuteilen ist, welche Ergänzungen bei den Bauvorlagen erforderlich sind.

Die Vorschläge wurden aufgegriffen. Der derzeitige geltende Wortlaut des Satzes 2 wurde weitgehend beibehalten, sodass es weiterhin die Möglichkeit einer förmlichen Zurückweisung des Bauantrags gibt. Es wird in der Regelung nunmehr allein präzisiert, dass Satz 2 nur in den Fällen Anwendung findet, in denen die Bauvorlagen „unvollständig sind oder nicht den Formvorschriften entsprechen“. Dies ist notwendig vor dem Hintergrund, dass als Satz 3 eine Regelung zu inhaltlichen Mängeln bei Bauvorlagen neu in das Gesetz aufgenommen werden soll.

Zu § 54 Abs. 1 Satz 3 (Fristhemmung bei Nachforderung von Bauvorlagen)

Der Städtetag regt an, die Regelung in Absatz 5 aufzunehmen und zudem an Stelle der Formulierung, wonach kein neuer Bauantrag erforderlich ist, als Voraussetzung (für das Ermöglichen einer Nachbesserung) das Nichterfordernis einer erneuten Beteiligung (von Gemeinde und berührten Stellen) zu benennen. Das Regierungspräsidium Tübingen spricht sich zudem dafür aus, für die Baurechtsbehörden nach Ende der Fristhemmung durch die Vorlage der ordnungsgemäßen Bauvorlagen eine Mindestfrist zur Bearbeitung einzuführen. Der Landesfeuerwehrverband und die Arbeitsgemeinschaft der Werksfeuerwehren halten eine Hemmung nicht für ausreichend, da danach bautechnische Nachweise während der Genehmigungsphase aufgrund schwerwiegender Mängel teilweise grundlegend überarbeitet werden müssten. Der Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, der Bund der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure und der Immobilienverband begrüßen die Änderung.

Den Einwänden wurde nicht Rechnung getragen. Bei schwerwiegenden Mängeln oder umfangreichen Änderungen wird oft von einem anderen Bauvorhaben auszugehen sein, sodass das baurechtliche Verfahren ohnehin von vorne beginnen muss. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass im Regelfall einzelne konkret benannte Nachforderungen von den Trägern öffentlicher Belange oder der Baurechtsbehörde auch in der noch verbleibenden Stellungnahme- oder Bearbeitungsfrist gewürdigt werden können. Sofern in besonderen Einzelfällen eine längere behördliche Überprüfung der nachgeforderten Unterlagen erforderlich ist, bleibt die Möglichkeit eine angemessene Verlängerung des Verfahrens im Einverständnis mit dem Bauherrn vorzunehmen.

Zu § 54 Abs. 6 (Fristverlängerung)

Der Städtetag wendet ein, dass die Streichung der Möglichkeit zur Verlängerung der Frist für Stellungnahmen von Gemeinden und öffentlichen Stellen um einen Monat beim vereinfachten Baugenehmigungsverfahren bei komplexen Vorhaben, die ein fachrechtliches Gutachten (z. B. Denkmal-, Natur-, Hochwasserschutz) erfordern, zu Problemen führen könne. Außerdem sieht er darin eine Einschränkung der kommunalen Planungshoheit bei den Gemeinden ohne eigene Baurechtszuständigkeit.

Die Einwände wurden berücksichtigt. Auf die Streichung der Verlängerungsmöglichkeit wurde in den Fällen verzichtet, in denen das gemeindliche Einvernehmen nach dem Baugesetzbuch erforderlich ist, denn hier ist auch im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren eine Fristverlängerung auf zwei Monate unumgänglich. Damit werden regelmäßig auch diejenigen Fälle erfasst, in denen komplexe

fachrechtliche Gutachten erforderlich sein können, denn anderes Fachrecht wird im vereinfachten Verfahren grundsätzlich nur im Außenbereich geprüft und solche Bauvorhaben bedürfen immer eines gemeindlichen Einvernehmens.

Zu § 62 Abs. 3 (Tierhaltungsanlagen)

Das Regierungspräsidium Tübingen schlägt vor klarzustellen, wer bei der Baurechtsbehörde den Antrag auf Feststellung des Erlöschens oder des Fortbestehens der Baugenehmigung hinsichtlich der Tierhaltungsanlage stellen darf.

Der Vorschlag wurde aufgegriffen, indem ergänzt wurde, dass den Antrag stellen kann, wer ein berechtigtes Interesse an der Feststellung hat.

Der Landesnaturschutzverband und der BUND begrüßen die Regelung, sie schlagen aber eine Verkürzung der Frist auf 5 Jahre und eine Verlängerungsmöglichkeit, die nur bei einer konkreten Planung der Wiederaufstallung bestehen soll, vor.

Der Landesnaturschutzverband spricht sich zudem dafür aus, dass die Vorschrift auch rückwirkend für alle vor mehr als 5 Jahren stillgelegten Ställe gelten solle.

Die Vorschläge wurden nicht aufgegriffen. Die vorgesehenen Fristen sind ein Kompromiss, durch den allen Interessen Rechnung getragen werden soll. Eine rückwirkende Einbeziehung abgeschlossener Zeiträume und Sachverhalte ist zudem verfassungsrechtlich nicht möglich.

Der Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, der Immobilienverband, die Architekten- und die Ingenieurkammer, der Verband Bauwirtschaft, der Badische Landwirtschaftliche Hauptverband sowie der Landesbauernverband begrüßen oder unterstützen die Neuregelung, wobei die beiden Letzteren auch eine Anpassung der Denkmalschutzvorschriften für zwingend notwendig halten – was aber nicht Gegenstand dieses Gesetzgebungsverfahrens ist.

Zu § 65 Abs. 2 (Ermächtigungsgrundlage für Abbruchsanordnung)

Der Städtetag begrüßt die Regelung, er wie auch das Regierungspräsidium Stuttgart und der Gartenbauverband halten den Begriff „Verfall“ nicht für hinreichend bestimmt.

Die Änderung wurde beibehalten. Das allgemeine Verständnis des Begriffs „Verfall“ impliziert bereits eine größere Intensität, unerhebliche Beschädigungen scheiden daher als Anordnungsanlass eindeutig aus. Eine generelle genauere Festlegung des Grads des Verfalls im Gesetz ist nicht möglich.

Die Architekten- und die Ingenieurkammer, der Verband Bauwirtschaft, der Immobilienverband, der Landesbauernverband, der Landesnaturschutzverband sowie der BUND begrüßen die Regelung, die Naturschutzverbände schlagen ergänzend vor, zu regeln, dass auch der Artenschutz unberührt bleibt.

Der Vorschlag wurde nicht aufgegriffen. Es bedarf nämlich keiner Erwähnung des Artenschutzes im Gesetz, da naturschutzrechtliche Regelungen per se gelten und zu beachten sind.

Zu § 77 Abs. 1 (Übergangsvorschriften)

Die Architekten- und die Ingenieurkammer, der Verband Bauwirtschaft und der Städtetag begrüßen die Änderung ausdrücklich.

Zum Anhang zu § 50 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe j (Verfahrensfreie Vorhaben – Fernmeldewesen)

Die Architekten- und die Ingenieurkammer, der Verband Bauwirtschaft sieht die Verfahrensfreiheit kritisch, da Abweichungsanträge übersehen werden könnten und so Schutzziele wie z. B. der Brandschutz tangiert sein könnten.

Die Änderung wurde beibehalten. Die Regelung verfahrensfreier Vorhaben ist bundesweit Standard. Der Bauherr hat sich ggf. rechtskundig zu machen.

Zum Anhang zu § 50 Abs. 1 Nr. 4 Buchstabe a (Verfahrensfreie Vorhaben – Ladestationen)

Der Verband Haus und Grund schlägt vor, vor dem Hintergrund der mit den Ladestationen einhergehenden Gefahren (Brandrisiko, Stromschlag, Lichtbögen etc.) auf die Verfahrensfreiheit zu verzichten. Der baden-württembergische Handwerkstag gibt zu bedenken, dass Ladeeinrichtungen an nicht unerhebliche Sicherheitsanforderungen zu knüpfen sind. Die Architekten- und die Ingenieurkammer, der Verband Bauwirtschaft schlagen weitergehende Regelungen im Hinblick auf die Brandsicherheit vor.

Die Änderung wurde beibehalten. Die Verfahrensfreiheit von Ladestationen ist aus baurechtlicher Sicht vertretbar. Potenzielle Gefahren, die auch bei allen anderen elektrischen Einrichtungen vorhanden sind, können durch den Regeln der Technik entsprechende Installationen vermieden werden.

Der Fachverband Elektro- und Informationstechnik schlägt vor den Begriff „Ladeeinrichtungen“ anstatt „Ladestationen“ zu verwenden.

Die Änderung wurde beibehalten. Es soll einheitlich (vgl. oben zu § 37 Abs. 6) der gebräuchlichere Begriff „Ladestation“ gewählt werden.

Ergänzende Vorschläge zur LBO

- Der Landesnaturschutzverband schlägt einen neuen § 3 Abs. 3 LBO zur Berücksichtigung des Tierartenschutzes an baulichen Anlagen vor, der eine tierfreundliche Baugestaltung vorsieht, z. B. das Vorsehen von Nist- und Ruhemöglichkeiten für Vögel, ein Verbot gefährlicher Baustoffen sowie den Einsatz verbindlich wirksamer Vogelschlag-Vermeidungstechniken für großflächige Glasfronten.

Die Vorschläge wurden nicht umgesetzt. Eine allgemeine Regelung wäre nicht bestimmt genug. Der Vogelschutz kann in geeigneten Fällen bereits von der Baurechtsbehörde berücksichtigt werden. Im Übrigen sind konkrete Vorgaben in diesen Bereichen fachgesetzlich im Naturschutzrecht zu regeln.

- Der Landesnaturschutzverband schlägt vor, in § 9 Abs. 1 LBO ausdrücklich vorzusehen, dass das Anlegen von Schottergärten keine zulässige Nutzung ist.

Der Vorschlag wurde nicht umgesetzt. Durch § 9 Abs. 1 LBO soll dem Eigentümer die Möglichkeit, seinen Garten nach eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen individuell gestalten zu können nicht genommen werden. Es geht nur darum, eine Versiegelung in unangemessenem und unnötigem Umfang zu verhindern. Dies stellt die bestehende Vorschrift sicher. Im Übrigen können die Kommunen im Wege örtlicher Bauvorschrift nach § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 LBO maßgeblich auf die Grundstücksgestaltung Einfluss nehmen.

- Der Landesnaturschutzverband schlägt vor, in einem § 36a LBO für Dächer über 1 000 m² eine mind. 50%-ige Belegung mit Anlagen zur Solarenergienutzung und Dachbegrünung vorzusehen. Der Solar Cluster Baden-Württemberg e. V. und der BUND schlagen ebenfalls eine PV-Pflicht vor.

Die Vorschläge wurden nicht umgesetzt. Die Dachbegrünung ist in der LBO schon ausreichend geregelt. Die Pflicht zur Solarenergienutzung oder PV-Pflicht dient dem Ausbau der erneuerbaren Energien und der Einsparung endlicher Ressourcen. Beides sind wichtige, jedoch nicht bauordnungsrechtlich zu verfolgende Ziele, denn die LBO dient primär der Abwehr von Gefahren, die von baulichen Anlagen oder deren Nutzung ausgehen. Eine Solarenergienutzungspflicht wären daher fachgesetzlich im Energieeinsparrecht zu regeln.