

Anlage zur Pressemitteilung des Staatsministeriums Baden-Württemberg – LBO-Reform „Schnelleres Bauen“ vom 17.12.2024

Die wichtigsten geplanten Änderungen der Landesbauordnung (LBO) im Überblick.

In **Gelb** die wichtigsten zusätzlichen Änderungen, die nach der ersten Kabinettsbefassung im Juli noch aufgegriffen wurden:

- 1. Einführung einer Genehmigungsfiktion** wie im Beschleunigungspakt zwischen Bund und Ländern vereinbart. Sie soll sowohl für das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren **als auch für die Errichtung von Mobilfunkanlagen jeglicher Höhe** vorgesehen werden. Eine Genehmigungsfiktion führt dazu, dass bei Nichtbescheidung eines Bauantrags innerhalb der vorgesehenen Frist (drei Monate) die beantragte Baugenehmigung als erteilt gilt. Mit Ablauf der Frist tritt damit die Fiktionswirkung ein. Für Bauherren schafft dies schnellere Planungssicherheit, da die Entscheidung über den Antrag zeitlich beschränkt wird. Die Baurechtsbehörden hingegen können die Fiktionswirkung nutzen, um die personellen Kapazitäten gezielter und sinnvoller dort einzusetzen, wo sie dringend benötigt werden.
- 2. Abschaffung des Widerspruchverfahrens bei den Regierungspräsidien:** Mit Einlegung des Widerspruchs können Bauherren und Nachbarn die Überprüfung der baurechtlichen Ausgangsentscheidung veranlassen. Zunächst erfolgt dies durch die untere Baurechtsbehörde und bei nicht erfolgter Abhilfe durch das zuständige Regierungspräsidium. Nach Entscheidung über den Widerspruch steht es den Beteiligten frei, den verwaltungsgerichtlichen Rechtsweg zu beschreiten. Die Verfahren bei den Regierungspräsidien dauern im Schnitt zwischen sechs und 14 Monate. Allein 2022 gingen bei den vier Regierungspräsidien im Land insgesamt 2.250 Widersprüche ein. Die Abschaffung dieser Extraschleife führt somit in den meisten Fällen zu einer schnelleren Bestandskraft vieler bau- und denkmalschutzrechtlicher Entscheidungen und zur schnelleren Rechtssicherheit. Die Verwaltung wird damit entlastet, die freiwerdenden Personalkapazitäten bei den Regierungspräsidien sollen für die verstärkte Beratung und Fortbildung der unteren Baurechts- und Denkmalschutzbehörden eingesetzt werden. Bayern hat das Widerspruchverfahren im Baubereich bereits im Jahr 2007 abgeschafft, Baden-Württemberg hat dies im Jahr 2022 für die Errichtung von Windkraftanlagen getan.

3. Für bauliche Anlagen, die in einer konkret festgelegten Ausführung an mehreren Stellen errichtet werden, soll künftig eine **Typengenehmigung** eingeführt werden. Diese Maßnahme wird in der Musterbauordnung (MBO) der Bauministerkonferenz (BMK) empfohlen. Mit einer Typengenehmigung wird sichergestellt, dass die einmal geprüfte und bestätigte Konformität mit der Landesbauordnung für eine gewisse Zeit rechtsverbindlich ist. Bei Durchführung der Baugenehmigungsverfahren werden die von der Typengenehmigung erfassten Feststellungen von den Baurechtsbehörden nicht mehr geprüft. Dies dient der Beschleunigung und Entbürokratisierung baurechtlicher Verfahren und unterstützt zum Beispiel das serielle Bauen oder auch das bundesweite Errichten baugleicher Ladestationen für Elektrofahrzeuge.

4. **Ausweitung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens:** Für viele nicht sehr komplexe Vorhaben hat ein Bauherr bereits heute bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 (bis 7 m Höhe) nur noch die Wahl zwischen dem Kenntnisgabeverfahren und dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren. Beide Verfahren sind deutlich weniger aufwändig und damit schneller als das normale Baugenehmigungsverfahren. Künftig soll diese eingeschränkte Wahl auf Wohngebäude der Gebäudeklasse 4 (bis 13 m Höhe) ausgeweitet werden. Bei allen anderen Bauvorhaben, also insbesondere auch gewerblichen, will das Land nun ein Optionsmodell einführen: Bauherren könnten dann entscheiden, ob sie lieber im vereinfachten Verfahren oder lieber im Vollverfahren beantragen wollen. Ausgenommen davon sind nur Sonderbauten wie etwa Hochhäuser oder Schulen. Für diese soll weiterhin das normale Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden. Das vereinfachte Genehmigungsverfahren hat den Vorteil, dass die Baurechtsbehörde eine stark eingeschränkte Prüfung baurechtlicher Vorschriften vornimmt. Für dieses Verfahren gelten zudem kürzere Entscheidungsfristen (ein Monat) und es ist unmittelbar mit der Genehmigungsfiktion verknüpft. Das Verfahren wird damit schneller und kostengünstiger zum Abschluss gebracht.

5. In der Landesbauordnung ist im Einzelnen geregelt, welche Bauvorhaben der Verfahrensfreiheit unterliegen. Verfahrensfreie Bauvorhaben können errichtet, verändert oder umgenutzt werden, ohne dass es hierfür eines baurechtlichen Verfahrens bedarf. Dies spart Bauherren Zeit und Kosten für die Realisierung ihres Bauvorhabens und entlastet die Baurechtsbehörden. Für die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften sind die Bauherren dabei selbst verantwortlich.

Zur schnelleren Schaffung von Wohnraum werden **Nutzungsänderungen hin zur Wohnnutzung** generell verfahrensfrei gestellt. Zudem wird die Liste verfahrensfreier Vorhaben beispielsweise um Wand- und Dachöffnungen in Gebäuden, Kinderspielplätze, Garagen, Terrassen und Brennstoffzellen erweitert.

6. Um die Dauer baurechtlicher Verfahren zu verkürzen, soll die **Nachbarbeteiligung von vier auf zwei Wochen reduziert** werden. Nachbarliche Einwendungen können somit innerhalb einer zweiwöchigen Frist vorgebracht werden. Da seit der letzten Änderung der LBO im November 2023 (Digitalisierungsnovelle zur Einführung des Virtuellen Bauamts) für Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen ein gesonderter Antrag erforderlich ist, ist eine Befassung des Nachbarn mit dem Bauvorhaben insgesamt einfacher. Nachbarn können schneller als früher erkennen, von welchen nachbarschützenden Vorschriften eine Abweichung, Ausnahme oder Befreiung erteilt werden soll.
7. Das Bauen im Bestand soll vereinfacht und gestärkt werden. Hierfür sieht der Gesetzentwurf eine **Definition des Bestandsschutzes** vor, damit Inhalt und Reichweite des Bestandsschutzes klar und verständlich festgelegt werden. **Nutzungsänderungen und bauliche Änderungen von Gebäuden – etwa in Form von Aufstockungen – sollen künftig im Bestand nicht den aktuellen, oftmals strengeren Vorschriften des Brandschutzes unterworfen werden. Gerade nachträglich erforderliche Brandschutzertüchtigungen des Bestandsgebäudes führen dazu, dass Bauvorhaben nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten realisiert werden können.**
8. Auch der **Umbau** und die **Wiedererrichtung bestehender Gebäude(-teile)** wird **vereinfacht**. Für den Fall, dass das Gebäude durch den Umbau nicht größer wird, ist eine Abweichung von den abstandsflächenrechtlichen Regelungen zuzulassen. Dies gilt für Gebäude aller Art. Gleichzeitig soll die **Schaffung von Wohnraum erleichtert** werden. Bisher waren Abweichungen von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nur möglich, sofern dies dem Aus- oder Umbau des vorhandenen Wohnraums diene. Der Anwendungsbereich bezog sich also lediglich auf bestehende Wohngebäude. Von dieser Beschränkung soll abgesehen werden, die Abweichungsmöglichkeit würde dann auch für Nicht-Wohngebäude gelten. Das Potenzial für die Schaffung von Wohnraum kann damit vollumfassend in Bestandsgebäuden aller Art ausgeschöpft werden.

9. Die **Abstandsflächenregelungen werden vereinfacht**. Künftig soll auch die Bebauung im unbeplanten Innenbereich maßgebend sein, ob an die Grundstücksgrenze gebaut werden darf. Die Berechnung der Giebelfläche soll insgesamt einfacher und verständlicher geregelt werden. Zudem sollen die anderweitigen Nutzungen von Dachflächen bestehender privilegierter Grenzbauten, wie beispielsweise Garagen, nicht mehr dazu führen, dass die Grenzbauten nachträglich ihre Privilegierung verlieren und somit die erforderliche Abstandsfläche unterschreiten. Dies schafft eine erleichterte Nutzung vorhandener Bauten und bereits versiegelter Flächen, wie beispielsweise die Errichtung von Dachterrassen auf Grenzgaragen.

10. Die **brandschutzrechtlichen Regelungen werden verkürzt und vereinfacht**, wo dies möglich und sachgerecht ist. Es werden daher insbesondere Ausnahmen für den zweiten Rettungsweg gemacht und das Erfordernis einer Brandwand in praxistauglicher Weise reduziert. Aber auch die Anforderungen an die Brandwand werden gesenkt und bauliche Erleichterungen bei notwendigen Treppenträumen gemacht. Durch die Einbettung brandschutzrechtlicher Vorschriften der LBOAVO in die LBO wird künftig einfacher nachzuvollziehen sein, welche brandschutzrechtlichen Anforderungen an Bauvorhaben gestellt werden.

11. Die **Pflicht zur Errichtung eines Kinderspielplatzes** bzw. die Freihaltung der dafür vorgesehenen Flächen führt zu Kostensteigerungen von Bauvorhaben, ohne dass damit dem kindlichen Wohl gedient wird. Die derzeit gesetzlich vorgesehene Ablösemöglichkeit schöpft zudem ihr Potenzial nicht aus. Zum einen unterliegt die Ablösemöglichkeit einer behördlichen Ermessensentscheidung und zum anderen ist für die Verwendung des Geldbetrages eine konkrete Zweckbindung vorgesehen, die jedoch nicht die Wartung und Pflege bereits bestehender Spielplätze umfasst. Künftig soll es Bauherren offenstehen, ersatzweise eine **monetäre Ablösemöglichkeit** wählen zu können. Das damit zur Verfügung stehende Geld soll kommunal für die Errichtung und den Ausbau kommunaler Spielplätze genutzt werden. Im Ausnahmefall kann das Geld auch für die Instandhaltung bestehender kommunaler Spielplätze verwendet werden. Die Praxis zeigt, dass größere Spielplätze attraktiver sind und somit häufiger von Kindern genutzt werden, wohingegen die oftmals nur vereinzelt errichteten Spielgeräte auf den Baugrundstücken vernachlässigt werden.

12. Bereits heute braucht es in Wohngebäuden für private **Ladestationen für Elektrofahrzeuge** keine Baugenehmigung mehr. Künftig soll auch die Errichtung gewerblicher Ladestationen (zum Beispiel in Tiefgaragen) **verfahrensfrei** gestellt werden. Derzeit bedeutet dies noch eine Nutzungsänderung des Gebäudes und bedarf der Genehmigung. Zudem werden die mit der Ladeinfrastruktur zusammenhängenden technischen Nebenanlagen, wie beispielsweise Trafo-Stationen, ebenfalls verfahrensfrei gestellt.

13. Um den Ausbau erneuerbarer Energien weiter zu vereinfachen und zu entbürokratisieren, wird die Errichtung und Änderung von **Freiflächen-Solaranlagen generell verfahrensfrei** gestellt. Bislang ist dies nur für gebäudeabhängige Anlagen und freistehende Anlagen der Fall. Für letztere Anlagen sieht die Verfahrensfreiheit bislang eine Begrenzung auf 3 m Höhe und 9 m Länge vor. Von dieser Begrenzung soll nunmehr abgesehen werden.

14. Bereits heute gilt: Kommunen dürfen per Gestaltungssatzung nicht verbieten, dass man mit PV-Anlagen die äußere Gestaltung von Gebäuden verändert. Dies soll künftig insbesondere auch für Einfriedungen und unbebaute Grundstücksflächen auf Baugrundstücken gelten. Dies betrifft zum Beispiel Solaranlagen auf Lärmschutzwänden oder sogenannte Solarzäune. Für bestehende örtliche Bauvorschriften, die diese Anforderungen nicht bereits erfüllen, wird den Gemeinden eine Umsetzungsfrist von sechs Monaten ab Inkrafttreten der Regelung eingeräumt.