

HANDWERK BW Postfach 10 06 36 70005 Stuttgart

Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen  
Baden-Württemberg  
Herrn Abteilungsleiter  
Prof. Dr. Markus Müller  
[poststelle@mlw.bwl.de](mailto:poststelle@mlw.bwl.de)

Bearbeiter/Durchwahl  
Natalie Trück/ -102  
trueck@handwerk-bw.de

Datum  
19.09.24

## Stellungnahme zur Verbändeanhörung LBO: Gesetz für das schnellere Bauen

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Gelegenheit, uns zum Gesetz für das schnellere Bauen, der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW), äußern zu dürfen. Als Dachverband des baden-württembergischen Handwerks vertreten wir die Interessen der rund 140.000 Handwerksbetriebe im Land.

HANDWERK BW begrüßt die in der Novellierung der Landesbauordnung verfolgten Ziele und die damit einhergehenden Anpassungen. Mit Blick auf die vielen Herausforderungen und Ziele innerhalb der Transformation sind klare und bürokratiearme Rahmenbedingungen wichtig, insbesondere für das Handwerk als „Umsetzer“. Neben den Änderungen der Landesbauordnung muss das Land aber weitere Schritte gehen, um die Wohnbautätigkeit wieder anzukurbeln. Notwendig sind die Senkung der Grunderwerbsteuer und die Verstetigung der angekündigten Erhöhung der öffentlichen Investitionen in den sozialen Wohnungsbau.

Das Handwerk ist sowohl als Bauausführender (über das Bau- und Aushandwerk) sowie in seiner Rolle als Bauherr von eigenen gewerblichen Bauten (in allen Gewerken) und zudem als Bauvorlageberechtigter (bestimmte Meister/innen des Bauhauptgewerbes) auf unterschiedlichen Ebenen in bauaufsichtlichen Verfahren involviert und mit bauordnungsrechtlichen Fragestellungen befasst. Aus Sicht des Handwerks sind die vorgeschlagenen Änderungen, insbesondere zur Erleichterung des Bauens im Bestand, zu begrüßen.

Im Einzelnen:

### Zu Nr. 4: Abstandsregeln

Wir begrüßen, dass die Abstandsregelungen vereinfacht werden und die abstandsflächenrechtlichen Erleichterungen für Maßnahmen auf dem Dach erweitert werden.

Aus unserer Sicht ist auch für die Anlage von Wärmepumpen eine solche Erleichterung erforderlich, damit diese unabhängig von ihrer Größe abstandsrechtlich privilegiert werden. Nach der aktuellen



Rechtslage fallen viele Wärmepumpen in den Anwendungsbereich des § 6 Abs. 1 Nr. 3 LBO (bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, soweit sie nicht höher als 2,5 m sind oder ihre Wandfläche nicht mehr als 25m<sup>2</sup> beträgt).

Damit auch größere Wärmepumpen keinen baurechtlichen Abstand einhalten müssen und in Abstandsflächen aufgestellt werden können, schlagen wir vor, „Wärmepumpen und zugehörige Einrichtungen“ als weitere Anlagen, die für die Berechnung der Abstandsfläche außer Betracht bleiben, aufzunehmen. In der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen ist dies bereits in § 6 Abs. 8 Nr. 6 BauO NRW umgesetzt. Dies würde sowohl die Einsatzfähigkeit von Wärmepumpen – insbesondere auch im Bestand – verbessern, als auch für Gebäudeeigentümer und ausführende Handwerksunternehmen mehr Rechtssicherheit schaffen.

Zudem wird das Land Baden-Württemberg dringend gebeten, auf Bundesebene auch für eine immissionsrechtliche Privilegierung von Wärmepumpen zu werben. Die abstandsflächenrechtliche Privilegierung von Wärmepumpen in der LBO wird, gerade in innerstädtischen Lagen, häufig wirkungslos bleiben, wenn das (bundesrechtliche) Immissionsschutzrecht nicht weiterentwickelt wird.

#### **Zu Nr. 11 und Nr. 13 „Nutzungsänderung im Bestand“:**

Nach § 27f und § 28d LBO-Entwurf führt eine Nutzungsänderung im Bestand nicht zu höheren brandschutzbezogenen Anforderungen an tragende, aussteifende und raumabschließende Bauteile sowie an Bauteile in Rettungswegen. Das halten wir für richtig. In der Begründung wird zutreffend ausgeführt, dass Nutzungsänderungen nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Kostenaufwand realisiert werden können, wenn der Bestand die zum Zeitpunkt der Nutzungsänderung maßgeblichen baurechtlichen Vorschriften einhalten muss. Unklar bleibt aber, wie damit umzugehen ist, wenn im Wege einer Nutzungsänderung auch ein Eingreifen in die bauliche Substanz erforderlich ist.

Wir schließen uns daher folgendem Lösungs- und Formulierungsvorschlag der Bauwirtschaft Baden-Württemberg an:

- § 27f LBO: „Eine Änderung der Nutzung und damit einhergehende bauliche Änderungen an Gebäuden oder Nutzungseinheiten führen nicht zu höheren brandschutzbezogenen Anforderungen an tragende, aussteifende und raumabschließende Bauteile, soweit für die neue Nutzung nicht § 38 gilt; § 58 Absatz 7 und § 76 Absatz 3 bleiben unberührt.“
- § 28d LBO: „Eine Änderung der Nutzung und damit einhergehende bauliche Änderungen an Gebäuden oder Nutzungseinheiten führen nicht zu höheren brandschutzbezogenen Anforderungen an Bauteile in Rettungswegen, soweit für die neue Nutzung nicht § 38 gilt; § 58 Absatz 7 und § 76 Absatz 3 bleiben unberührt.“

#### **Zu Nr. 26: Verfahrensfreiheit der Nutzungsänderung zur Schaffung von Wohnraum im Innenbereich:**

Durch § 50 Abs. 2 Nr. 2 LBO-Entwurf ist es für die Verfahrensfreiheit einer Nutzungsänderung zu Wohnraum nicht mehr erforderlich, dass bereits Wohnraum vorhanden ist oder es sich um ein Wohngebäude handelt. Das Handwerk begrüßt grundsätzlich Maßnahmen, die die Schaffung von Wohnraum erleichtern. Wir möchten aber darauf hinweisen, dass in Gemengelagen oder gemischt genutzten Lagen nach § 34 BauGB Konstellationen möglich sind, in denen Wohnnutzungen näher an emittierende Nutzungen bzw. Betriebe heranrücken können. Dies kann dazu führen, dass emittierende Betriebe zu

kostenintensiven technischen Emissionsminderungsmaßnahmen verpflichtet werden. Diesen Zielkonflikt bitten wir im Auge zu behalten, damit Handwerksbetriebe als zentrale Akteure für die örtliche Versorgung, die Energiewende, den Wohnungsbau und die Transformation, nicht aus den Städten verdrängt werden. Wir bitten deshalb, zu prüfen, wie eine ausreichende Information und ein möglicher Abwehranspruch für den emittierenden Nachbarn sicherzustellen wären.

#### **Zu Nr. 32 Buchstabe b „Genehmigungsfiktion“:**

Die Einführung einer Genehmigungsfiktion begrüßen wir. Ebenso die Möglichkeit des Antragstellers, auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion zu verzichten. So kann der Antragsteller selbst wählen, ob ihm Schnelligkeit oder Rechtssicherheit wichtiger ist.

Allerdings beginnt die Frist für die Genehmigungsfiktion erst zu laufen, sobald die vollständigen Bauvorlagen vorliegen („Für Beginn und Dauer der Frist ist § 54 maßgebend“.) Wenn die Behörden nach und nach weitere Unterlagen nachfordern, wird der Fristbeginn dadurch hinausgeschoben. Dadurch würde die Genehmigungsfiktion in vielen Fällen nicht eintreten und damit ins Leere laufen.

Wir schließen uns deshalb dem Vorschlag der Bauwirtschaft an, § 54 Abs. 1 LBO wie folgt zu ergänzen: „Die Baurechtsbehörde hat innerhalb von zehn Arbeitstagen nach Eingang den Bauantrag und die Bauvorlagen auf Vollständigkeit zu überprüfen. Sind sie unvollständig oder entsprechen sie nicht den Formanforderungen, hat die Baurechtsbehörde dem Bauherrn unverzüglich und vollumfänglich mitzuteilen, welche Ergänzungen erforderlich sind und dass ohne Behebung der Mängel innerhalb der dem Bauherrn gesetzten, angemessenen Frist der Bauantrag zurückgewiesen werden kann. [...]“

#### **Zu Nr. 35: Erweiterung der „kleinen Bauvorlageberechtigung“**

Wir begrüßen ausdrücklich, dass § 65 Abs. 3 Nr. 1 a) LBO-Entwurf den gegenständlichen Anwendungsbereich der sog. kleinen Bauvorlageberechtigung in Anpassung an die Musterbauordnung erweitert. Das Instrument der kleinen Bauvorlageberechtigung, das in Baden-Württemberg seit Jahrzehnten Anwendung findet, hat sich in der Praxis bewährt. Insbesondere sind keine bautechnischen, sicherheitsrelevanten oder versicherungsrechtlichen Probleme bekannt geworden. Die „kleine Bauvorlageberechtigung“ beschleunigt vor allem das Bauen an den Rändern der Ballungsräume, wo dringend Wohnraum benötigt wird und jede Kostenreduzierung bauwilligen jungen Familien zu Gute kommt. Darüber hinaus ist die „kleine Bauvorlage“ auch in ländlichen Räumen mit geringerer Wachstumsdynamik und wenigen aktiven örtlichen Architekten wichtig, damit die Nachfrage nach kleinteiligen Baumaßnahmen überhaupt zeitnah bedient und baukulturelles Erbe durch die in der Region verwurzelten Handwerksbetriebe erhalten werden kann.

Ein Beispiel, warum die Erweiterung auf bestimmte Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 sinnvoll ist, ist der Bau von Dachgauben: Diese sind nach aktueller Rechtslage nur im ersten Obergeschoss durch Handwerksmeister/-innen planbar. Soll die Dachgaube aber im zweiten Obergeschoss eingebaut werden, sind Zimmerer nicht mehr planberechtigt. Diese Unterscheidung ist aus handwerklicher Sicht nicht nachvollziehbar und führt zu unnötigen Verzögerungen und höheren Baukosten.

**Zu Artikel 3 „Abschaffung des Widerspruchsverfahrens“:**

Die Abschaffung des baurechtlichen Widerspruchsverfahrens würde dann zu einer Beschleunigung führen, wenn in der Mehrzahl der Fälle die Rechtsstreitigkeiten ohnehin vor Gericht weitergeführt werden. Falls hingegen die Mehrzahl der Rechtsstreitigkeiten im Widerspruchsverfahren erledigt wird, wäre seine Abschaffung kontraproduktiv. Zur Frage, wie viele Widersprüche im Widerspruchsverfahren erledigt werden, enthält die Gesetzesbegründung leider keine Angaben.

**Änderungsvorschlag: Ergänzung der Bausachverständigenverordnung (BauSVO)**

Zusätzlich zum aktuellen Gesetzesentwurf regen wir an, das Elektrohandwerk in den Katalog des § 2 BauSVO aufzunehmen.

Nach § 73 Absatz 1 Nr. 1-3 LBO in Verbindung mit §§ 1, 2 BauSVO ist eine Prüfung technischer Anlagen und Einrichtungen durch anerkannte Sachverständige erforderlich. In § 2 BauSVO Ziffer 1 und 2 werden Sachverständige als Ingenieure (mit fünfjähriger praktischer Erfahrung und zweijähriger Prüfungserfahrung) definiert. In § 2 BauSVO Ziffer 2 und 3 ist der Definitionsrahmen eines Sachverständigen sehr weit gefasst und bleibt unkonkret. In der Praxis wird es so gehandhabt, dass ausschließlich Ingenieure als Sachverständige fungieren.

Insbesondere im Hinblick auf die Gleichstellung von Berufsqualifikationen und fachlicher Qualifikationen plädieren wir für die Anerkennung des Elektrotechnikerhandwerks als Sachverständige. Dies würde die Prüfung der Vielzahl an technischen Anlagen, wie z. B. Brandmeldeanlagen, Sicherheitsbeleuchtungsanlagen, Aufzugsanlagen, Gefahrenmeldeanlagen u. v. m., beschleunigen. Wird die Prüfung der technischen Anlagen beschleunigt, trägt dies zum übergeordneten Ziel dieses Gesetzgebungsvorhabens bei – nämlich baurechtliche Prozesse zu optimieren und das Bauen zu beschleunigen.

Wir bedanken uns herzlich für die Möglichkeit der Stellungnahme und stehen gern für Rückfragen und einen konstruktiven Dialog zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Haas  
Hauptgeschäftsführer

Natalie Trück  
Abteilungsleiterin

Catharina Thiery  
Abteilungsleiterin