

## Vorlesung Öffentliches Baurecht

**Das Verfahrensrecht nach der LBO:** Die Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) regelt die unterschiedlichen Verfahren im Bauordnungsrecht in den §§ 49 - 72. Nach der Übersicht in Teil 8 des Skriptes hier die Einzelheiten.

1. **Grundsatz:** Die Errichtung/der Abriss einer baulichen Anlage (Begriff vgl. § 2 LBO) bedarf der Baugenehmigung. Sie ist ein Verwaltungsakt (VA) (hoheitliche Regelung eines Einzelfalls auf dem Gebiet des Öffentlichen Rechts durch die Verwaltungsbehörde mit unmittelbarer Außenwirkung).

Eine Baugenehmigung ist aber nicht nötig, wenn das Vorhaben verfahrensfrei ist oder das Kenntnisverfahren durchgeführt wird.

2. **Die verfahrensfreien Vorhaben, § 50 LBO:** Die Vorschrift i.V.m. dem Anhang hat einige Sachgruppen zum Gegenstand, für die ein Verfahren vor den Bauordnungsbehörden nicht nötig ist. Der Bau in dem festgelegten Umfang ist verfahrensfrei und zulässig - von Gesetzeswegen. Ziel: unproblematische, untergeordnete oder unbedeutende Anlagen von einer staatlichen (Baurechts-)Kontrolle freizuhalten. Der Verwaltungsaufwand wird auf das Unverzichtbare beschränkt. Mit der Novellierung der LBO 2009 fand eine größere Systematisierung in „Gruppen“ (z.B. Gebäude, Gebäudeteile, vorübergehend aufgestellte Anlagen etc. statt). In der Praxis spielen besonders oft folgende Vorhaben eine Rolle:

Anhang Nr. 1: a) Gebäude ohne Aufenthaltsräume im Innenbereich bis 40m<sup>3</sup> und im Außenbereich bis 20m<sup>3</sup>. Nr. 7: Einfriedigungen, Stützmauern, Nr. 9: Werbeanlagen, Nr. 11: b) Stellplätze bis 50m<sup>3</sup> Nutzfläche im Innenbereich und c): Fahrradabstellanlagen; aktuell wird das Thema Windkraft bei Anlagen bis max. 10m Höhe nachgefragt, vgl. Nr. 3 d).

Beachten Sie bitte: die Verfahrensfreiheit besagt, dass baurechtlich kein Verfahren notwendig und das Vorhaben baurechtlich zulässig ist. Es können aber andere Regelungen des Öffentlichen- oder Privatrechts entgegen stehen, so z.B. Vorgaben des Naturschutzrechts, des Nachbarschaftsrechts oder des Wasserrechts, vgl. § 50 V LBO.

In § 50 II, III LBO sind in Ergänzung zur Errichtung von baulichen Anlagen verfahrensfreie **Nutzungsänderungen** und **Abbruchsarbeiten** angesprochen. Danach sind z.B. bloße Instandsetzungsarbeiten stets verfahrensfrei.

Hinweis: nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg sind Sendeanlagen für Mobilfunk (Handys) nicht verfahrensfreie Nutzungsänderungen (z.B. wird auf einem Wohngebäude eine solche Anlage errichtet, bedarf sie der Genehmigung).

3. **Das "klassische" Baugenehmigungsverfahren:** der Gesetzgeber hat Fristen festgelegt. Diese sind recht kurz und sollen zu einer schnellen Bearbeitung führen. Aber: ein einklagbarer Anspruch auf die Einhaltung der Frist besteht nicht.

Der Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens (§§ 49,53,43,54,55,58 LBO):

- a) Ein schriftlicher (Bau)Antrag wird bei der Gemeinde (§ 53) eingereicht und an die Baugenehmigungsbehörde binnen 3 Arbeitstagen (§ 53 III) weitergeleitet (falls die Gemeinde nicht selbst Genehmigungsbehörde ist).
- b) Der Antrag muss bestimmte Unterlagen enthalten. Grund: eine Kontrolle und Prüfung durch die Behörde muss möglich sein. Welche Unterlagen einzureichen sind, regelt § 2 der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO).

Hinweis: wer ein zügiges Verfahren will, sollte im eigenen Interesse genau arbeiten. Oftmals sind die Unterlagen, die eingereicht werden, mangelhaft und verzögern das Verfahren (was dann in der Verantwortung des Entwurfsverfassers liegt). Notwendig sind u.a. der Lageplan, die Bauzeichnung, die Baubeschreibung und Grundstücksentwässerung, bautechnische Regelungen und die Benennung des Bauleiters. Der Antrag und die Bauvorlagen sind zu unterschreiben. Für die Bauvorlagen ist dies i.d.R. der Architekt, Bauingenieur, eingeschränkt der Innenarchitekt; oder: Ausnahmen nach § 43 IV LBO, denn z.B. für 1geschossige Gebäude bis 150 m<sup>3</sup> sind Erleichterungen möglich. Grund für die Unterzeichnung: es wird die Verantwortung für die ordnungsgemäße Erstellung der Unterlagen und die Vereinbarkeit mit den Baurechtsvorschriften übernommen.

- c) Zu dem Bauantrag ist die betroffene Gemeinde zu hören. Ebenso andere betroffene Stellen (z.B.: Forst, Naturschutz, Denkmalpflege, §§ 53 III, 54 III LBO). Dabei ist eine max. Äußerungsfrist von 1 Monat (unter bestimmten Umständen 2, § 54 VI LBO) vorgegeben. Die Fachbehörden, die in der Zeit "schlafen" haben Pech, da ihre Zustimmung als erteilt angesehen wird, wenn sie sich nicht negativ in der Frist äußern (gesetzliche Fiktion, § 54 III LBO). Ebenfalls werden die Angrenzer (§ 55 I LBO) oder weitere Grundstückseigentümer (§ 55 II LBO) informiert, die sich binnen 4 Wochen äußern können. Danach verlieren sie ihre Rechte (materielle Präklusion, § 55 II LBO).

Die Angrenzer/Nachbarbeteiligung nach § 55 LBO muss ebenfalls durchgeführt werden; Äußerungsfrist max. 4 Wochen, § 55 II LBO.

- d) Die Baurechtsbehörde prüft binnen 10 Arbeitstagen (§ 54 I LBO) nach Eingang der Unterlagen diese auf ihre Vollständigkeit und teilt eventuelle Mängel dem Bauherrn mit. Ab Einreichung **vollständiger** Unterlagen muss die Behörde dem Bauherrn mitteilen, wann voraussichtlich die Baugenehmigung erteilt wird (Prognose). Dabei sind aber die Regelungen des § 54 IV LBO wichtig, d.h. dass binnen ein oder 2 Monaten die Genehmigung erteilt werden muss, je nach Vorhaben.

Beachte: auf die Frist nach § 54 IV 1 LBO kann nicht verzichtet werden. Die Behörde prüft auch - falls beantragt - ob bestimmte Ausnahmen oder Befreiungen zulässig sind (vgl. § 56 LBO).

- e) Kommt die Behörde zu dem Ergebnis, dass das Bauvorhaben öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht, so muss sie die Baugenehmigung erteilen. Der Bürger hat also einen Rechtsanspruch auf die Genehmigung, § 58 LBO. Die Genehmigung wird schriftlich erteilt (Nachweisfunktion) und ist ein VA (ebenso wie die Ablehnung). Sie gilt 3 Jahre (Verlängerung: § 62 LBO), wobei Unterbrechungen (< 1 Jahr) beim Bau genehmigungsschädlich werden können.
- f) Der Bau darf aber erst realisiert werden, wenn der Baufreigabeschein erteilt wurde, § 59 LBO. Die Baufreigabe wird durch das Anbringen des Baufreigabescheins an der Baustelle oder ggf. dem Gebäude dokumentiert („Roter Punkt“, siehe § 12 III LBO).

**4. Das Kenntnissgabeverfahren:** Es ist geregelt in den Vorschriften §§ 51, 53 V, VI, 55 III, I, 59 IV-VI LBO. Für bestimmte Verfahren, die nicht bereits verfahrensfrei sind (vgl. § 51 I letzter Halbsatz und für Abbrüche § 51 III LBO) oder bei denen kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden muss, kann das Kenntnissgabeverfahren durchgeführt werden. Ziel ist die Verantwortung allein beim Bauherrn und Entwurfsverfasser zu belassen und die Kontrolle der Verwaltung hinsichtlich des Inhalts aufzuheben (mehr Eigenverantwortung, weniger Staat). D.h. es findet keine inhaltliche Prüfung des Bauvorhabens statt (kein „4-Augen-Prinzip“), sondern nur eine Überprüfung auf formale Punkte, nämlich der Vorlage der notwendigen Unterlagen.

- a) Im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans, § 30 I BauGB oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans, §§ 30 II, 12 BauGB, können z.B. Wohngebäude ohne Baugenehmigung verwirklicht werden, § 51 II LBO, sofern keine Veränderungssperre vorliegt. Welche Vorhaben dem Kenntnisgabeverfahren unterliegen, regelt § 51 I LBO.
- b) Die Bauvorlagen, die erforderlich sind (vgl. § 1 LBOVVO) sind bei der Gemeinde (§ 53 I LBO) einzureichen. Bautechnische Prüfungen sind durch einen Beauftragten vorzunehmen (vgl. dazu §§ 17 III, 18 LBOVVO).  
**Wichtig:** die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften muss ebenso wie im Baugenehmigungsverfahren beachtet werden, § 51 IV LBO.
- c) Die Gemeinde muss die Vollständigkeit der Unterlagen (= Bauvorlagen) binnen 5 Arbeitstagen (§ 53 V LBO) bestätigen. Sie leitet die Bauvorlagen samt eventuelle Anträge auf Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen (§ 53 III LBO) an die Baurechtsbehörde weiter (falls sie nicht selbst Baurechtsbehörde ist). Sollten Bauvorlagen unvollständig sein (bzw. ein anderer Grund nach § 53 VI LBO vorliegen), "verweigert" die Gemeinde die Eingangsbestätigung (vgl. § 53 VI 2 LBO). Hier gilt ebenfalls die 5-Arbeitstagefrist. Des Weiteren muss die Gemeinde binnen 5 Arbeitstagen die Angrenzer (vgl. § 55 III, I LBO) benachrichtigen, die ihre Einwände vorbringen können. Auch hier sind Äußerungen - wie beim Genehmigungsverfahren - möglich, allerdings beträgt die Äußerungsfrist nur 2 statt 4 Wochen (vgl. § 55 III S.2 LBO). Eventuelle Bedenken gibt die Gemeinde an die Baurechtsbehörde weiter. Diese hat zu prüfen und das Ergebnis den Angrenzern mitzuteilen. Eine materielle Präklusion gibt es hier aber nicht (gesetzsystematisch wird im § 55 III LBO nicht auf den Absatz 2 verwiesen).
- d) Nach Eingang der vollständigen Unterlagen kann der Bauherr mit dem Bau beginnen (vgl. § 59 IV LBO)
  - bei schriftlicher Zustimmung der Angrenzer binnen 2 Wochen
  - bei sonstigen Vorhaben binnen eines Monats
  - bei Abweichungen/Ausnahmen/Befreiungen sobald dem Antrag entsprochen wurde, es sei denn, dem Bauherrn wird eine Mitteilung nach § 53 VI LBO überbracht oder der Baubeginn wird untersagt (nach der Generalklausel des § 47 I LBO).
- e) Im Gegensatz um Baugenehmigungsverfahren gibt es keine "Geltungsdauer" einer Genehmigung (es gibt ja gar keine). Auch wird keine Baufreigabe (§ 12 III LBO, "Roter Punkt") erteilt, dafür müssen aber an der Baustelle bestimmte Hinweise (Zweck: Informationen zum Vorhaben und der Erreichbarkeit) angebracht werden (vgl. § 12 III LBO).

**5. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren:** Mit der letzten Gesetzesnovelle zur LBO in Baden-Württemberg wurde das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren, geregelt in § 53 LBO, neu eingeführt. Bei dem Verfahren findet für bestimmte Bereiche des Bauplanungs- und des Bauordnungsrechts das „4-Augen-Prinzip“ statt, z.T. ist der Entwurfsverfasser ausschließlich für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Das Verfahren ist eine „Art Mischung zwischen Baugenehmigungs- und Kenntnisgabeverfahren.“

Der Bauherr kann wählen, ob er das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren oder das Kenntnisnahmeverfahren durchführen möchte, sofern ein Fall des §§ 52 I, 51 I LBO vorliegt.

Der Ablauf entspricht dem oben unter Ziffer 3 dargestellten „klassischen“ Baugenehmigungsverfahren. Allerdings findet das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nur in den Fällen des § 51 I LBO statt, also z.B. bei Wohngebäuden (dort Ziffer 1).

Der Prüfungsumfang der Baurechtsbehörde ist in § 52 II geregelt. Die Behörde prüft demnach

- die bauplanungsrechtlichen Vorgaben der §§ 29 – 38 BauGB (also z.B. die Vereinbarkeit mit einem BP, dem Innen- oder Außenbereich)
- die Einhaltung der Abstandsflächenregelungen nach der LBO (§§ 5-7)
- ggf. andere öffentlich-rechtliche Regelungen (gibt es neben den Baurecht notwendigen Genehmigungen, z.B. aus dem Naturschutzrecht)

Für Anträge auf Abweichungen etc. gilt der Prüfungsrahmen nach § 54 IV LBO.

#### **6. Gemeindliches Einvernehmen:**

Bei Vorhaben, für die ein Dispens(vgl. § 31 BauGB) von den Festsetzungen des Bebauungsplans benötigt wird bzw. stets bei Vorhaben nach §§ 34 oder 35 BauGB ist das gemeindliche Einvernehmen erforderlich. In der Praxis wird dies oftmals versagt. Zulässige Versagungsgründe ergeben sich **nur** aus bauplanungsrechtliche Gründen (vgl. vor allem § 36 BauGB). Leider kommt es auch vor, dass das gemeindliche Einvernehmen zu Unrecht versagt wurde (etwa aus bauordnungsrechtlichen Gründen). Mit der Novelle der LBO hat die Baurechtsbehörde die Möglichkeit in solchen Fällen das gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen. Das Verfahren ist geregelt in § 54 IV LBO.