



SAARLÄNDISCHER
STÄDTE- UND
GEMEINDETAG

GESCHÄFTSFÜHRENDES
VORSTANDSMITGLIED

SSGT · Talstraße 9 · 66119 Saarbrücken

An den
Vorsitzendes des Ausschusses
für Inneres, Bauen und Sport
Herrn Alwin Theobald

per E-Mail an: sitzungsdienst@landtag-saar.de

Telefon 0681/9 26 43-0
Telefax 0681/9 26 43-15
mail@ssgt.de
www.ssgt.de

Sparkasse Saarbrücken
IBAN: DE08 5905 0101 0000 0845 58
BIC: SAKSDE55XXX

Vereinigte Volksbank eG
Saarlouis – Losheim am See –
Sulzbach/Saar

IBAN: DE15 5909 2000 1995 1700 07
BIC: GENODE51SB2

Aktenzeichen
Sachbearbeiter/in
0681/9 26 43 -
Datum

Yannick Kasper
19
23.01.2025

Entwurf des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung und weiterer Rechtsvorschriften (Drucksache 17/1268)

Ihre E-Mail vom 16.12.2024

Sehr geehrter Herr Vorsitzender Theobald,

der Saarländische Städte- und Gemeindetag dankt für die Möglichkeit, sich im Rahmen Ihrer Anhörung zum o.g. Gesetzentwurf zu äußern.

Nachdem sich das Präsidium unseres Verbandes am 20.01.2025 mit diesem Gesetzentwurf eingehend befasst hat, darf ich Ihnen mitteilen, dass gegen die im Gesetzentwurf vorgesehenen Regelungen keine grundsätzlichen Einwände erhoben werden. Vielmehr begrüßen die Mitglieder des Präsidiums die Regelungsabsicht, das Bauen zu vereinfachen, es günstiger zu gestalten und einen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele zu leisten.

1.

Bereits zu der vergangenen Änderung der Landesbauordnung im Jahr 2023 hatte der SSGT in seiner Stellungnahme im parlamentarischen Verfahren im Hinblick auf den Bürokratieabbau einerseits und den Klimaschutz im Baubereich andererseits eine weitergehende Novellierung der Landesbauordnung gefordert. Mit dem damaligen Gesetzesvorhaben wurden u.a. Abstandsflächenprivilegierung von Wärmepumpen vorgenommen, die brandschutzrechtlichen Anforderungen an Solaranlagen modernisiert sowie die Verfahrensfreiheit für Ladestationen für Elektromobilität geregelt. Als zusätzliche konkrete Maßnahmen wurde damals seitens des SSGT beispielhaft die Pflicht, auf allen Neubauten und bei Dachsanierungen auf Gebäuden zu gewerblichen Zwecken Dachflä-

chensolaranlagen zu installieren (sowie im Einzelfall eine Dachbegrünung als Alternative zu einer Dachflächensolaranlage zuzulassen) genannt und gefordert, den Städten und Gemeinden im Saarland zu ermöglichen, eigene Satzungen zu beschließen, die entsprechende Regelungen zu einer solchen grundsätzlichen Photovoltaikpflicht beinhalten.

Diesen Forderungen des SSGT wird durch den vorliegenden Gesetzentwurf entsprochen, wofür wir uns an dieser Stelle bedanken möchten.

Insoweit der Gesetzentwurf die Regelungen umsetzt, die im Pakt für Planungs-, Genehmigungs-, und Umsetzungsbeschleunigung zwischen der Bundesregierung und den Landesregierungen im November 2023 beschlossen wurde, wird das Regelungsvorhaben ebenfalls positiv bewertet. Hierzu gehört u.a. das Ermöglichen des „Einfachen Bauens“ bzw. des „Gebäudetyp E“. Auch wenn der im vergangenen Jahr durch das Bundesministerium der Justiz auf den Weg gebrachte Gesetzentwurf, um die nach vielfacher Ansicht derzeit bestehenden privatrechtlichen Hindernisse für das einfache Bauen durch Änderungen des Bauvertragsrechts im Bürgerlichen Gesetzbuch abzuschaffen, bislang nicht umgesetzt wurde, erhoffen sich die saarländischen Städte und Gemeinden von dem vorliegenden Gesetzentwurf gleichwohl eine Verbesserung für das einfache bzw. experimentellere Bauen.

Außerdem wird die ebenfalls im Herbst 2023 beschlossene „Typengenehmigung“, die es in anderen Ländern bereits seit einer gewissen Zeit gibt, mit diesem Entwurf in Angriff genommen. Die Typengenehmigung schafft den bauordnungsrechtlichen Rahmen für das „Serielle Bauen“, das auch die saarländischen Städte und Gemeinden als eine Möglichkeit ansehen zur Schaffung von Wohnungen und Unterkünfte sowie für den schnelleren und kostengünstigeren Bau von KiTas und Schulen.

Ebenfalls im Einklang mit den Beschlüssen des Paktes für Planungs-, Genehmigungs-, und Umsetzungsbeschleunigung stehen die Erleichterungen des Ausbaus von Dachgeschossen. Damit soll vor allem das Schaffen von Wohnungen im innerstädtischen Bereich erleichtert werden. Auf diesem Weg soll auch bauordnungsrechtlich eine verbesserte Möglichkeit geschaffen werden, um die städtebaurechtlich bedeutsame Innenentwicklung voranzutreiben.

Die Änderungen im Bereich des Brandschutzes – insbesondere der Verzicht auf die Zulassung einer brandschutzrechtlichen Abweichung durch die Bauaufsichtsbehörde – wurden durch die saarländischen Architekten und Ingenieure in der Vergangenheit gefordert. Aus Sicht des SSGT bestehen gegen diese Vorschriften keine grundsätzlichen Bedenken.

2.

Die hier dargestellte Wertung hatte das Präsidium des SSGT bereits im Rahmen der regierungsexternen Anhörung gegenüber dem Ministerium für Inneres, Bauen und Sport (MIBS) abgegeben.

Ogleich keine grundsätzlichen Einwendungen gegen den Gesetzentwurf bestanden, hatte der SSGT im Zuge der regierungsexternen Anhörung Fragen, Hinweise und Anmerkungen vorgetragen, die insbesondere auch aus der Praxis der städtischen unteren Bauaufsichtsbehörden zu den vorgesehenen Regelungen rückgemeldet wurden.

3.

Der jetzt gegenständliche Gesetzentwurf enthält – ohne vom grundsätzlichen Regelungsziel abzuweichen – gegenüber dem Referentenentwurf einige Änderungen. Unter anderem wurde auf mehrere Anregungen der kommunalen Seite eingegangen, was wir positiv hervorheben möchten.

Dies betrifft insbesondere viele Details im Bereich der beabsichtigten Abstandsprivilegierungen und der Umsetzung der Erleichterungen des Brandschutzes. Außerdem ist beispielsweise die Klarstellung, für welche Gebäude die PV-Ready-Pflicht des § 12c neu LBO gelten soll, zu nennen. Nach den Angaben des Referentenentwurfs war der konkrete Anwendungsbereich noch unklar. In der Gesetzesbegründung zu § 12c LBO (S. 51) heißt es nun wie folgt:

„Die PV-Ready-Pflicht gilt nur für Gebäude, die §§ 12a und 12b nicht unterfallen. Sie findet insbesondere Anwendung, wenn die Bruttodachfläche eines gewerblich genutzten oder im Eigentum der öffentlichen Hand stehenden Gebäudes nicht mehr als 100 m² beträgt oder es sich um ein Wohngebäude handelt. Darauf, ob die Gemeinden Solarpflichten auf Grundlage von § 85 Abs. 2 beschließen (siehe Begründung zu Nummer 40), kommt es nicht an.“

4.

Im Übrigen bestehen aus der Perspektive der saarländischen Städte und Gemeinden nach wie vor Aspekte, auf die wir hinweisen möchten.¹

Wie oben angeführt begrüßt der SSGT die Einführung der Solarpflichten der §§ 12a, 12b und 12c LBO. Klarstellungsbedarf sehen wir hinsichtlich des unbestimmten Rechtsbegriffs „zumutbarer Entfernung“ in § 12a Abs. 4 neu LBO. Nach § 12a Abs. 4 neu LBO können die Solarpflichten für Dächer und Stellplätze ersatzweise durch vollständige oder ergänzende sonstige Modul-Lösungen auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück umgesetzt werden. Hier wäre es aus unserer Sicht sinnvoll, den Begriff der „zumutbaren Entfernung“ im Gesetz näher zu definieren. Dies ist z.B. für die in § 12a Abs. 6 neu LBO verwendete Begrifflichkeit „wirtschaftlich unzumutbar“ in der Gesetzesbegründung erfolgt. Für die „zumutbare Entfernung“ fehlt eine solche Definition.

Im Übrigen wäre es nach unserem Dafürhalten wünschenswert, wenn die Vorschrift des § 12a Abs. 7 neu LBO, wonach eine etwaig bestehende öffentlich-rechtliche Pflicht zur Dachbegrünung mit der Solarpflicht auf Gebäuden „in Einklang“ zu bringen ist, näher ausformulieren würde, in welcher Art und Weise diese konkurrierenden Pflichten in der

¹ In der parlamentarischen Anhörung am 30.01.2025 hatte der SSGT zudem auf die Forderung der Landeshauptstadt Saarbrücken hingewiesen, eine Regelung entsprechend § 9 Abs. 3 Bauordnung für Berlin in die saarländische Landesbauordnung einzufügen, um wirksamer gegen Farbschmierereien, Graffiti-Bemalungen, usw. vorgehen zu können.

Verwaltungspraxis miteinander in Einklang gebracht werden kann. In diesem Kontext möchten wir die Gelegenheit nutzen und anregen, dass das MIBS im Nachgang zur Verabschiedung des Gesetzes mit den saarländischen Städten und Gemeinden in Kontakt tritt, um ggf. Handlungshilfen zu dieser Frage zu entwerfen.

Mit dem bereits erwähnten Pakt für Planungs- Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung wurde im November 2023 zwischen der Bundesregierung und der Regierungen der Länder vereinbart, dass in den sämtlichen Landesbauordnungen eine Regelung dergestalt aufgegriffen werden soll, wonach über den (vereinfachten) Bauantrag innerhalb von drei Monaten nach Eingang des vollständigen Antrags zu entscheiden ist. Unterbleibt diese Entscheidung innerhalb der Frist, gilt der Bauantrag als genehmigt. Die damals bundesweit angeregte Vorschrift besteht bereits in der saarländischen Landesbauordnung (vgl. § 64 Abs. 3 S. 1 LBO). Aus der Gesetzesbegründung ergibt sich leider nicht hinreichend, weshalb das Land diese Vorschrift übererfüllen möchte, es bestehen aber inhaltlich seitens des Präsidiums angesichts der bezweckten Beschleunigung der Verfahren keine durchgreifenden Bedenken dagegen.

Außerdem ist dem SSGT unklar, weshalb die Genehmigungsfreistellung (§ 63 LBO) auch auf Gebäude der Gebäudeklasse 5 erweitert werden soll. Mit einer derartigen Vorschrift wird unserem Verständnis nach über das hinausgegangen, was bundesweit aktuell üblich ist. Eine ausführlichere Erläuterung im Gesetzentwurf fehlt hierzu leider. Seitens des Präsidiums bestehen hierzu allerdings ebenfalls keine Bedenken.

4.

Abschließend möchten wir noch auf redaktionelle Korrekturbedarfe hinweisen. So wurde bei der Regelung des § 8 Abs. 2 S. 4 neu LBO unseres Erachtens im Gesetzentwurf vergessen, die Nummerierung der nachfolgenden Sätze des Absatzes 2 anzupassen.

Im Übrigen ist nach der Auffassung des SSGT die im § 63 Abs. 3 S. 2 neu LBO geregelte Verweisung auf § 63 Abs. 1 S. 2 LBO etwas missverständlich formuliert; hier bietet sich eine Korrektur an.

Mit der Bitte, diese Anmerkung bei den weiteren Beratungen des o.g. Gesetzentwurfs zu berücksichtigen, verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen
gez.

Stefan Spaniol