

MITGLIEDER-INFORMATION

Vom 2. April 2025

Novellierung der Landesbauordnung: Diese 6 Dinge ändern sich für Planer!

Sehr geehrte Kammermitglieder,

die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) wurde gerade novelliert und ist mit ihren am 12. März 2025 vom Landtag beschlossenen Änderungen in Kraft getreten.

Im Gesetzgebungsverfahren wurden Probleme, die auch durch die Änderungen hervorgerufen werden können, intensiv diskutiert. Die Ingenieurkammer M-V und die Architektenkammer M-V haben sich hier intensiv in die Diskussion eingebracht.

Seitdem die Änderungen in der LBauO M-V beschlossen sind, mehren sich die Anfragen und die Äußerungen von Bedenken. Hier haben wir für Sie die aus unserer Sicht sechs wichtigsten von den insgesamt 19 Änderungen der Landesbauordnung zusammengestellt:

1. Bauvorlageberechtigung

Entgegen des Protestes der Ingenieurkammer M-V und der Architektenkammer M-V hat der Gesetzgeber in § 65 (Bauvorlageberechtigungen) neu geregelt, dass ein 2-stufiges System der Bauvorlageberechtigung in § 65 LBauO M-V integriert wird. Neben den bauvorlageberechtigten Ingenieuren gibt es zukünftig auch eingeschränkt Bauvorlageberechtigte.

Diese eingeschränkte Bauvorlagenberechtigung kann von Berufsangehörigen, die über inländische oder auswärtige Hochschulabschlüsse verfügen, von Meisterinnen und Meistern des Maurer-, Zimmerer- oder des Beton- und Stahlbetonbauerhandwerks sowie von staatlich geprüften Technikerinnen und staatlich geprüften Technikern der Fachrichtung Bautechnik mit dem Schwerpunkt Hochbau genutzt werden. Dazu müssen diese sich in ein neu zu führendes Verzeichnis bei der Ingenieurkammer eintragen lassen.

Die eingeschränkt Bauvorlageberechtigten sind zwar keine Ingenieurkammermitglieder aber sie sind verpflichtet, sich ausreichend gegen Haftpflichtansprüche zu versichern, die aus ihrer eigenverantwortlichen Tätigkeit herrühren können, und sich jährlich im Bereich des öffentlichen Baurechts fortzubilden. Die Ingenieurkammer kann das Tätigwerden als eingeschränkt bauvorlageberechtigte Person untersagen und die Eintragung in das Verzeichnis löschen, wenn die Voraussetzungen nicht erfüllt sind.

2. (Verfahrensfreie) Wärmepumpen ohne Abstandsflächen

In § 6 Absatz 8 Satz 1 LBauO M-V (Abstandsflächen, Abstände) wird neu geregelt, dass Außeneinheiten von Wärmepumpen bei einer Höhe bis 2 m und einer Breite bis 3 m keine Abstandsflächen auslösen. Damit soll die Bedeutung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien betont werden, so der Gesetzgeber.

Tatsächlich werden damit Rechtsunsicherheiten beseitigt und Planungsklarheit für Bauherrschaft und Entwurfsverfassende geschaffen (§ 6 Absatz 8 Satz 1 Nummer 3 LBauO M-V neu).

Mitarbeiter in Bauaufsichtsbehörden befürchten aber beispielsweise, dass verfahrensfreie Wärmepumpen in Grenzabständen eine signifikant höhere Belastung und ein steigendes Arbeitsaufkommen im repressiven Aufgabenbereich mit sich bringen werden, weil Hauseigentümer beim Nachrüsten einer Wärmepumpe die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen (TA-Lärm) nicht berücksichtigen. Insofern wird die Gesetzesänderung auch durchaus kritisiert. Dies ist zum Teil verständlich.

Bauaufsichtsbehörden haben mit illegal errichteten Anlagen regelmäßig Probleme und die Verfahrensfreiheit erhöht die Wahrscheinlichkeit, dass die Behörde präventiv so gut wie gar nicht in Erscheinung tritt.

Trotzdem ist die Entkoppelung der Wärmepumpe vom bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrecht richtig, weil das Schutzziel im Immissionsschutzrecht verankert ist (die bauordnungsrechtliche Mindestabstandsflächentiefe von 3 m lässt sich für Wärmepumpen nicht plausibel aus den Schutzzielen des § 6 LBauO M-V herleiten).

Wärmepumpen werden i. d. R. durch Fachplaner geplant und/bzw. durch Unternehmer errichtet, die selbstverständlich die rechtlichen Rahmenbedingungen kennen und anwenden können sollten. Handwerkskammern und der Bauverband sind in M-V sehr selbstbewusst, wenn es um die Kompetenzen ihrer Mitglieder geht. Insofern gibt es jedenfalls eine gute Chance, dass das aus dem Baugesetzbuch bzw. der Baunutzungsverordnung herrührende Rücksichtnahmegebot beachtet wird und im Versagensfall die gesetzliche Haftung geregelt ist.

Die praktischen Erfahrungen der Mitarbeiter in Bauaufsichtsbehörden wird dadurch jedoch nicht relativiert und auch deshalb sollten die Auswirkungen des Gesetzes evaluiert werden. Um die Chancen für rechtmäßiges Handeln zu erhöhen und die Risiken materiell illegal betriebener Wärmepumpen zu reduzieren, sollte auf Grund der Verfahrensfreiheit aktive öffentliche Aufklärung betrieben werden. Eine Handlungsempfehlung zur Landesbauordnung wird dazu vermutlich nicht ausreichen.

3. Geringere Abstände von Dachaufbauten

In § 32 Absatz 5 Satz 2 LBauO M-V (Dächer) wird neu geregelt, dass Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf Dächern infolge geringerer Abstände insbesondere auf Reihen- und Doppelhäusern größer dimensioniert werden können.

Der Verzicht oder gestaffelt geringere Abstände bedingen allerdings zur Vermeidung von Brandübertragungen bestimmte Ausführungen der dies ermöglichenden Wände (§ 32 Absatz 5 LBauO M-V neu).

Die Abstände für Solaranlagen sollen nach dem Willen des Gesetzgebers damit das Ziel unterstützen, auf möglichst vielen Dächern Solaranlagen zu installieren.

Von vielen Seiten wurde die Verringerung des Mindestabstandes (bislang 1,25 m) zu Brandwänden oder Wänden anstelle von Brandwänden gefordert, um Solaranlagen so groß wie möglich dimensionieren zu können.

Und so lautet der § 32 Abs. 5 S. 2 LBauO M-V jetzt:

Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen folgende Abstände eingehalten werden:

1. ohne Abstand

- a) Dachflächenfenster, Oberlichte, Lichtkuppeln und Öffnungen in der Bedachung wenn die Wände nach Halbsatz 1 mindestens 30 cm über die Bedachung geführt sind,

- b) Solaranlagen, Dachgauben und ähnliche Dachaufbauten aus brennbaren Baustoffen, wenn sie durch die Wände nach Halbsatz 1 gegen Brandübertragung geschützt sind.

2. mindestens 0,50 m

Solaranlagen, die mit maximal 30 cm Höhe über der Dachhaut installiert oder im Dach integriert sind, wenn sie nicht unter Nummer 1 Buchstabe b fallen.

3. mindestens 1,25 m

- a) Dachflächenfenster, Oberlichte, Lichtkuppeln und Öffnungen in der Bedachung, die nicht unter Nummer 1 Buchstabe a fallen,
- b) Dachgauben und ähnliche Dachaufbauten, wenn sie nicht unter Nummer 1 Buchstabe b fallen,
- c) Solaranlagen, die nicht unter Nummer 1 Buchstabe b und 2 fallen.

Werden beispielsweise bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4 und 5 Brandwände 30 cm über Dach geführt, sind Solaranlagen gegen Brandübertragung geschützt, wenn sie die Brandwände nicht überragen, sie also höchstens 30 cm über der Bedachung installiert sind. Werden Brandwände bzw. Wände anstelle von Brandwänden dagegen nur unter die Dachhaut geführt oder in Höhe der Dachhaut mit einer beiderseits 0,50 m auskragenden feuerbeständigen Platte aus nicht brennbaren Baustoffen abgeschlossen, werden Abstände für Solaranlagen erforderlich. Dies gilt auch für dachintegrierte Solaranlagen. Die Abstände sind zwischen den Außenseiten von Solaranlagen und Brandwänden zu messen.

Unter den Voraussetzungen von Nummer 2 genügt für Solaranlagen ein Abstand von 0,5 m, weil von ihnen eine geringere Brandweiterleitungsgefahr als von höher aufgeständerten Solaranlagen ausgeht, da ein Überlaufen einer nicht über Dach geführten Brandwand seitens der Feuerwehren kontrolliert bzw. verhindert werden kann.

Auf einen Mindestabstand von 0,5 m zu einer Brandwand kann in diesen Fällen nicht verzichtet werden. Der Feuerwehr muss es ermöglicht werden, ein Dach für wirksame Löscharbeiten zu öffnen. Die Einsatzpraxis zeigt, dass im Brandfall zwingend der obere Abschluss der Brandwand kontrolliert werden muss, um einer Ausbreitung von Feuer über die Brandwand hinweg vorzubeugen. Dies sollte weiterhin ohne Demontage der PV-Elemente möglich sein, da hier nur geschulte Fachkräfte eingesetzt werden können, über die die Feuerwehr nicht verfügt.

Nach Nummer 3 müssen höher als 30 cm über der Dachhaut aufgeständerte Solaranlagen weiterhin einen Abstand von 1,25 m einhalten. Bei solchen Photovoltaikanlagen ist die Gefahr der Brandweiterleitung mit anderen Dachaufbauten aus brennbaren Baustoffen vergleichbar.

Hinzuweisen ist an dieser Stelle unbedingt auf Gestaltungssatzungen, Denkmalbereiche oder Ähnliches, die im Einzelfall hier weitere Einschränkungen regeln oder Anpassungen (z. B. Farbe der Kollektoroberflächen) erforderlich machen. Gerade auch bei Nachrüstungen ist auf den Denkmalschutz und hier insbesondere auf den Umgebungsschutz nach DSchG M-V zu achten.

4. Genehmigungsfreistellung für Dachgeschlossausbau im unbeplanten Innenbereich

In § 62 Absatz 1 LBauO M-V (Genehmigungsfreistellung) wird neu geregelt, dass der Dachgeschlossausbau im Innenbereich nach § 34 BauGB im Genehmigungsfreistellungsverfahren ermöglicht wird (§ 62 Absatz 1 Nummer 2 LBauO M-V neu). Eingeschlossen ist damit auch

die Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben bei Gebäuden.

Es sind allerdings auch Ausschlüsse für diese neue Regelung formuliert (z. B. Sonderbauten), die ein Genehmigungsverfahren erforderlich machen.

Der Gesetzgeber begründet diese neue Regelung damit, dass in Bereichen nach § 34 BauGB der Dachgeschossausbau regelmäßig keine Auswirkungen auf das Tatbestandsmerkmal „Einfügen“ hinsichtlich des Maßes baulicher Nutzung hat, da sich die Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert. Dadurch sei das Risiko, dass ohne Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Dachgeschossausbaus städtebauliche Missstände verursacht oder verschärft werden, gering. Natürlich kann, soweit die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit aus Sicht der Gemeinde zweifelhaft ist, diese nach Absatz 2 Nummer 4 ohne weitere Begründung in das vereinfachte Genehmigungsverfahren überleiten. Ansonsten steht der Bauaufsichtsbehörde das repressive Einschreiten als Mittel zur Verfügung, sollte sie die Unzulässigkeit feststellen und ihr Ermessen in diese Richtung ausüben.

5. Vollständigkeitsfiktion im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren

In § 63 Absatz 2 LBauO M-V (Vereinfachtes Genehmigungsverfahren) modifiziert der Gesetzgeber jetzt die Genehmigungsfiktion. Die Überprüfung der Vollständigkeit der Antragsunterlagen erfolgt innerhalb von drei Wochen nach Zugang des Bauantrages. Die Entscheidungsfrist von drei Monaten beginnt nach Zugang des Bauantrages. Fordert die untere Bauaufsichtsbehörde innerhalb von drei Wochen nach Zugang des Bauantrages Unterlagen nach, beginnt die Frist nach Zugang dieser Unterlagen. Die Möglichkeit zur Nachforderung weiterer Unterlagen bleibt hiervon unberührt.

Die neue Formulierung in Absatz 2 Satz 3 „Unterlagen nach“ und „Zugang dieser Unterlagen“ wirkt irritierend, weil eigentlich die Behebung von Mängeln gemäß § 69 Abs. 2 LBauO M-V gemeint sein dürfte. Der neue Absatz 2 Satz 4 ist für die am Bau Beteiligten aber so oder so problematisch, wenn dem Bauherrn die Nachforderung weiterer Unterlagen auch noch zu einem späteren Zeitpunkt, vor Ablauf der Entscheidungsfrist droht. Offenbar haben nach dem Gesetz die späteren Nachforderungen die gleiche Relevanz, wie die Nachforderungen bis zur Vollständigkeitsfiktion, was die Vollständigkeitsfiktion ad absurdum führt. Wie auch immer. Den am Bau Beteiligten droht bei nicht fristgemäßer Erfüllung der Nachforderungen die nach § 69 Abs. 2 LBauO M-V neu fingierte Antragsrücknahme mit allen Konsequenzen.

6. Fingierte Antragsrücknahme

In § 69 Absatz 2 LBauO M-V (Behandlung des Bauantrags) regelt der Gesetzgeber neu, dass, werden die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, der Antrag als zurückgenommen gilt. Zwar muss der Antragsteller auf diese Rechtsfolge von der unteren Bauaufsichtsbehörde hingewiesen werden, aber diese Rücknahmefiktion befreit die Behörde davon, anders als bisher, den Antrag zurückzuweisen. Das Verfahren gilt dann als beendet.

Die Kammer und die Verbände haben kritisiert, dass die Rücknahmefiktion nicht geeignet ist, Verfahren im Sinne des Bauherrn zu beschleunigen. Es wird befürchtet, dass die Frist zur Mängelbehebung in vielen Fällen (z. B. wenn noch ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erforderlich wird) nicht ausreicht und ohne Weiteres die Beendigung des Verfahrens droht. In der Regel wird auf Antrag eine Fristverlängerung seitens der Behörden zwar gewährt, aber insbesondere vor dem Hintergrund, dass Aufforderungen zur Mängelbehebung nicht immer eindeutig sind und einer Klärung bedürfen (gerade in Bezug auf § 7 Abs. 3 BauVorlVO M-V, wenn es darum geht, was zur „Beurteilung des Vorhabens“ erforderlich ist) dürfte der Druck für die Entwurfsverfasser steigen.

Die novellierte Landesbauordnung trat am 01.04.2025 (am Monatsersten des auf die Verkündung folgenden Monats) in Kraft. Lediglich die Änderungen in den §§ 63 Abs. 2 und 69 Abs. 2 LBauO M-V treten am ersten Tag des vierten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats in Kraft.