



Neue Sächsische Bauordnung

Der Sächsische Landtag hat Anfang Juni die Neufassung der Sächsischen Bauordnung verabschiedet. Neben der Einführung von Typengenehmigungen und der Rauchmelderpflicht, wurden Regelungen u.a. zu Windkraftanlagen, Förderung von Nachhaltigkeit durch die verbesserte / erleichterte Verwendung von Holz sowie die neue kleine Bauvorlageberechtigung aufgenommen.

Dazu im Einzelnen:

Verfahrensfreie Vorhaben

Die Liste der verfahrensfreien Bauvorhaben wurde überarbeitet und in einigen Punkten wesentlich erweitert.

Verfahrensfrei sind u.a. Gebäude bis 75 m³, außer im Außenbereich und solche für einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb bis zu einer Wandhöhe von 5 m und maximal 1600 m² Grundfläche. Die betrifft z.B. einen Großteil der Stallungsanlagen. Einschränkend ist zu erwähnen, dass die Verfahrensfreiheit nur dann besteht, wenn bei Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 100 m² ein Prüfenieur oder ein Prüfamt bestätigt hat, dass Bedenken wegen der Standsicherheit sowie brandschutztechnischer Belange nicht bestehen.

Zusätzlich wird die Verfahrensfreiheit für Ladestationen für Elektromobilität und die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt (Nr. 15 Buchstabe a) hergestellt.

Bei verfahrensfreien Vorhaben besteht weiterhin das Risiko, dass eine fehlende Prüfbarkeit zwar zu Zeit und Kostenreduzierung führen kann, dabei aber sonstige Belange nicht berücksichtigt werden.

Neben der ungeprüften baulichen Anlage müssen dennoch alle weiteren Vorgaben für die Errichtung beachtet werden. Dazu zählen die Vorschriften in Bezug auf Natur- und Gewässerschutz, Schutz vor Lärm, Rettungswege, u.a. Die Nichtbeachtung kann im Zweifel nicht nur teuer werden, sondern sogar bis zu der Nutzungsuntersagung des Gebäudes führen.

Letztlich findet gleichfalls keine behördlich geführte Beteiligung anderer (Behörden, Nachbarn, ...) statt.

„Kleine Bauvorlageberechtigung“

Trotz mehrfacher Intervention (Stellungnahme und Anhörung im Sächsischen Landtag) der Architektenkammer und der Ingenieurkammer wurde die kleine Bauvorlageberechtigung verabschiedet. Sie ermöglicht neben den verfahrensfreien Vorhaben die Planung von baulichen Anlagen durch die Meisterinnen und Meister des Maurer- Beton- und Zimmererhandwerks.

Der Umfang ist, auch gerade wegen der eindringlichen Warnung von Architekten- und Ingenieurkammer, geringer ausgefallen als ursprünglich vorgesehen.

Sie verbleibt für:

1. freistehende eingeschossige Gebäude mit einer Brutto-Grundfläche bis zu 80 m²
2. Änderung der Gebäudeklassen 1 und 2 sofern die Änderung nicht die Art der Nutzung betrifft bzw. diese nicht als mehr um 80 m² erweitert werden sowie
3. freistehende oder einseitig angebaute Garagen bis 100 m².

Kritisch anzumerken sind folgende Punkte:

Die Berechtigung entsteht sechs Jahre nach der Erlangung der Qualifikation zum Meister. Weitere Voraussetzungen, beispielsweise Erfahrung, Zusatzqualifikationen oder Referenzen sind nicht erforderlich. Die bestehende Fortbildungspflicht besteht jährlich, allerdings sind weder Art noch Umfang hinreichend definiert. Einzige Vorgabe - die Fortbildung besteht im Bereich des öffentlichen Baurechts. Die notwendige Haftpflichtversicherung ist in ihrer Höhe definiert und deckt Haftpflichtansprüche ab, die aus Ihrer eigenverantwortlichen Tätigkeit herrühren. Was fehlt ist eine entsprechende Nachweispflicht analog der Fortbildungspflicht.



Mit der Einführung der kleinen Bauvorlageberechtigung wird weder dem Gedanken des Verbraucherschutzes noch dem Wunsch einer hochqualifizierten Fachplanung Rechnung getragen. Der Grundsatz der Trennung von Planung und Ausführung wird durchbrochen.

Im Übrigen gelten gleichfalls die bereits bei den verfahrensfreien Vorhaben genannten Argumente. Offen bleibt, inwieweit die Berechtigung in Anspruch genommen wird. Der Korridor zwischen den verfahrensfreien und verfahrenspflichtigen Vorhaben, für den die kleine Bauvorlageberechtigung gilt, ist relativ schmal. Auch aus den anderen Bundesländern, in denen diese Möglichkeit vorhanden ist, gibt es keine belastbaren Zahlen.

Erleichterungen für den Holzbau

Neu hinzugefügt wurde § 26 Abs. 3, der besagt, dass abweichend zu Abs. 2 nun auch „... tragende und aussteifende sowie raumabschließende Bauteile, die hochfeuerhemmend oder feuerbeständig sein müssen, aus brennbaren Baustoffen zulässig sind...“. Voraussetzung ist der Nachweis der Standsicherheit, dass die geforderte Feuerfestigkeit gewährleistet ist sowie dass die Bauteile und Anschlüsse ausreichend widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sind.

Zusätzlich wurde § 28 „Außenwände“ geändert und es sind bei Außenwandbekleidungen zukünftig auch normalentflammbare Baustoffe zulässig. Diese müssen den Technischen Baubestimmungen nach § 88a entsprechen und es bleibt den Bauaufsichtsbehörden möglich, Abweichungen von Anforderungen hierzu zuzulassen, sofern diese unter Berücksichtigung des Zweckes und anderer zu beachtender Belange (bspw. Nachbarschaftsrecht) verhältnismäßig sind.

Das Bauen mit Holz wird damit in fast allen Gebäudeklassen möglich sein.

Windkraftanlagen

Die Neuregelung der Abstände von Windkraftanlagen und Gebäuden hat hohe gesellschaftliche und politische Bedeutung. Einerseits sollen nachhaltige Energieformen genutzt werden, andererseits können Windkraftanlagen das Landschaftsbild beeinträchtigen und der Wohnkultur schaden.

Mit der neuen Bauordnung wird der Abstand (§ 84 i. V. m. § 35) neuer Windenergieanlagen zu Wohnsiedlungen auf mindestens 1000 m festgelegt. Die Definition der Wohnsiedlung beginnt dabei im Außenbereich bereits bei fünf Wohngebäuden. Damit sind bereits ca. 80 % der Flächen in Sachsen für Windenergie nicht nutzbar. Weitere Einschränkungen entstehen durch Autobahnen, Gewässer, geologisch schwierige Gelände oder auch Naturschutzgebiete.

Ausnahmen bilden das „Repowering“ – Nachrüsten und Umbau – bestehender Anlagen und die Unterschreitung der Abstandspflicht im Außenbereich durch Gemeinderatsbeschluss.

Der Föderalismus führt auch hier zu einer Vielzahl differenzierender Regelungen, sowohl auf Länderebene als auch zukünftig regionaler Ebene. Eine einheitliche Regelung auf Bundesebene ist begrüßenswert.

Brandschutz

Weiterhin wurden die Vorschriften in Bezug auf den Brandschutz (allgemeine Anforderung § 14) – § 25 Treppenräume sowie § 47 Aufenthaltsräume angepasst.

Notwendige Treppenräume, die fensterlos in Gebäuden der Klasse 4 und 5 müssen zukünftig Vorkehrungen für Schlauchführung beinhalten. Eine detailliertere Vorgabe wird nicht gegeben – hier bleibt abzuwarten, welche Ausgestaltungen erwartet werden.

Aufenthaltsräume, in denen Personen bestimmungsgemäß schlafen, sind zukünftig entweder durch den Eigentümer oder den unmittelbaren Besitzer mit mindestens einem Rauchwarnmelder auszustatten. Dies betrifft u. a. auch Jugendherbergen, Krankenhäuser, Wohnheime, KITAS und ähnliche Gebäude, die der Unterbringung von Menschen dienen. Die Frist zur Ausstattung für Eigentümer von Bestandsgebäuden läuft bis zum 31.12.2023.



Typengenehmigung

Neu eingeführt wird die Typengenehmigung § 72a für serielles Bauen. Diese gilt für fünf Jahre und kann für noch einmal fünf weitere Jahre verlängert werden. Möglich werden beispielsweise Modulbauten für identische Funktionsweisen. Damit sind nur noch standortbezogene Kriterien zu prüfen und zu genehmigen. Weitere bauwerksseitige Punkte sind nicht Bestandteil der Genehmigung bei Wiederholbauten.

Dies führt zu einem zu geringeren Kosten, da sowohl auf Planungs- als auch auf Prüfseite Kosten eingespart werden können. Zum anderen muss aber auch die Baukultur betrachtet werden. Regionale Besonderheiten müssen erhalten bleiben.

Elektronischer Bauantrag

§ 88 a sieht nunmehr auch die Möglichkeit des elektronischen Bauantrages vor. Damit wird dem allgemeinen Digitalisierungsgedanken – Kostensenkung und Verfahrensbeschleunigung – entsprochen und die Weichen für die Anwendung des OZG (Onlinezugangsgesetzes) gelegt.