



Vereinfachtes Verfahren und Genehmigungsfiktion

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach § 52 LBO ist für viele Bauvorhaben vorgesehen, insbesondere für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1–4. Durch die LBO-Reform 2025 wurde eine Genehmigungsfiktion eingeführt, um Entscheidungen zu beschleunigen.

1. Was prüft die Baurechtsbehörde im vereinfachten Verfahren?

Im vereinfachten Verfahren kontrolliert die Baurechtsbehörde vor allem:

- die planungsrechtliche Zulässigkeit nach dem Baugesetzbuch (z. B. Bebauungsplan, Innen- oder Außenbereich),
- die Einhaltung der Abstandsflächen und wesentlicher bauordnungsrechtlicher Anforderungen,
- weitere öffentlich-rechtliche Vorschriften, soweit sie nach der LBO ausdrücklich in die Prüfung einbezogen sind.

Andere Anforderungen (z. B. technischer oder brandschutzrechtlicher Art) werden nicht oder nur eingeschränkt geprüft. Hier trägt die Bauherrschaft gemeinsam mit den beauftragten Fachleuten eine erhöhte Eigenverantwortung.

2. Wie funktioniert die Genehmigungsfiktion?

Die Genehmigungsfiktion bedeutet:

- Liegen alle erforderlichen Unterlagen vollständig vor und sind die notwendigen Stellungnahmen der Fachbehörden eingeholt, beginnt eine Entscheidungsfrist von drei Monaten zu laufen.
- Geht innerhalb dieser Frist kein Baugenehmigungsbescheid oder Ablehnungsbescheid bei Ihnen ein, gilt Ihr Bauantrag als genehmigt.

Sie erhalten im Nachgang vom Baurechtsamt eine Bescheinigung über den Eintritt der Genehmigungsfiktion. Vor Baubeginn ist wie bisher ein Baufreigabeschein (sog. „roter Punkt“) erforderlich.

3. Welche Verantwortung habe ich als Bauherrschaft?

Auch im vereinfachten Verfahren und bei Eintritt der Genehmigungsfiktion gilt:

- Alle bau- und planungsrechtlichen Vorschriften müssen eingehalten werden.
- Die Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Planung trägt die Bauherrschaft gemeinsam mit den beauftragten Fachplanerinnen und -planern.
- Wenn sich nachträglich herausstellt, dass ein Vorhaben gegen zwingende Vorschriften verstößt, kann die Baurechtsbehörde einschreiten (z. B. durch Baustopps, Nutzungsuntersagungen oder Anordnungen zur Herstellung eines rechtmäßigen Zustands).

Die Genehmigungsfiktion ist daher kein „Freibrief“, aber ein wirksames Instrument, um Verfahren zu beschleunigen und trotz hoher Auslastung der Verwaltungen verlässliche Fristen zu gewährleisten.

4. Was macht das Baurechtsamt anders als früher?

Aufgrund der neuen gesetzlichen Vorgaben und der aktuellen Personalsituation konzentriert sich das Baurechtsamt künftig noch stärker auf:

- die formelle Vollständigkeitsprüfung der Unterlagen,
- die gesetzlich vorgegebenen Prüfpunkte,
- ein konsequentes Fristenmanagement zur Anwendung der Genehmigungsfiktion.

Individuelle Planoptimierungen und umfangreiche Vorabberatungen können wir nur noch sehr eingeschränkt leisten. Bitte besprechen Sie Planungsfragen frühzeitig mit Ihrem Entwurfsverfasser.

Landratsamt Hohenlohekreis
Fachdienst 50.2 - Baurecht und Wohnbauförderung