



Übersicht über die wesentlichen Änderungen bei der Novellierung der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)



Der Landtag Baden-Württemberg hat am 5. November 2014 das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung beschlossen. Das Gesetz trat am 1. März 2015 in Kraft. Folgende Änderungen sind damit eingetreten:

A. Barrierefreiheit im allgemeinen Wohnungsbau

§ 35 Abs. 1 wurde in zweifacher Weise geändert:

1. § 35 Abs.1 Satz 1 sieht vor, dass in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein müssen.
[§ 35 Abs.1 (vgl. Art. 1 Nr. 15 a des Gesetzesbeschlusses)]

Bisher galt: Die Anforderungen bestehen bisher nur bei Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen. Durch die Absenkung der Eingriffsschwelle soll mehr barrierefreier Wohnraum entstehen.

2. § 35 Abs. 1 Satz 2 sieht vor, dass in diesen barrierefrei erreichbaren Wohnungen eines Geschosses die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische barrierefrei nutzbar und mit dem Rollstuhl zugänglich sein müssen.
[§ 35 Abs.1 (vgl. Art. 1 Nr. 15 b des Gesetzesbeschlusses)]

Bisher galt: Die genannten Räume mussten bisher nur mit dem Rollstuhl zugänglich sein. Mit der barrierefreien Nutzbarkeit soll ein Standard vorgeschrieben werden, der der DIN 18040-2 (Barrierefreies Bauen – Wohnungen) mit Ausnahme der dortigen Anforderungen nach der Rubrik „R“ (uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar) für barrierefrei nutzbare Wohnungen entspricht. Die damit herzustellenden Bewegungsflächen lassen auch eine Nutzung der Wohnung mit vielen nicht elektrisch betriebenen Rollstühlen zu.

B. Stellplätze und andere Abstellflächen

Optimierung der Pflicht zur Schaffung von Abstellflächen für Kinderwagen und Gehhilfen und Ausweitung der Pflicht auf gemischt genutzte Gebäude

- Seit 1. März 2015 müssen diese Abstellflächen nicht nur in Wohngebäuden, sondern auch in gemischt genutzten Gebäuden geschaffen werden. Dies betrifft etwa Häuser mit Wohnungen und z.B. Ladengeschäften.
- Die bisherigen Abstellflächen für Fahrräder werden seit 1. März 2015 von den Fahrrad-Stellplätzen, die in § 35 Abs. 4 Satz 1 neu vorgeschrieben werden, mit umfasst. [§ 35 Abs. 4 LBO (Artikel 1 Nr. Gesetzesbeschlusses15 c des Gesetzesbeschlusses)]

Bisher galt: § 35 Abs. 4 regelte die Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder. Gehhilfen waren bisher nicht erfasst.

Dem Anwendungsbereich der Vorschrift unterlagen zudem bisher nur Wohngebäude, d.h. Gebäude mit mehr als 50 Prozent Wohnnutzung und allenfalls mit Räumen für Freiberufler oder ähnlich Tätige.

Umwandlung von Kfz-Stellplätzen in Fahrrad-Stellplätze

Bis zu einem Viertel der vorgeschriebenen Kfz-Stellplätze können durch Fahrrad-Stellplätze ersetzt werden. Dabei werden für einen Kfz-Stellplatz vier Fahrrad-Stellplätze herzustellen sein. Eine Anrechnung auf die Zahl der nach § 37 Abs. 2 LBO vorgeschriebenen (notwendigen) Fahrrad-Stellplätze ist dabei ausgeschlossen. Außerdem ist die Umwandlung vorgeschriebener Kfz-Stellplätze von Wohnungen nicht möglich.

[§ 37 Abs. 1 LBO (Artikel 1 Nr. 16 a des Gesetzesbeschlusses)]

Bisher galt: Bisher bestand keine derartige Regelung.

Verpflichtung zur Anlage von Fahrrad-Stellplätzen

- Der neugefasste § 37 Abs. 2 nimmt die allgemeine Verpflichtung zur Schaffung von Fahrrad-Stellplätzen auf. Danach sind bei der Errichtung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr mit Fahrrädern zu erwarten ist, notwendige Fahr-

rad-Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen ausreichen.

- Der neue § 35 Abs. 4 Satz 1 enthält eine Sonderregelung für Gebäude mit Wohnungen. Danach sind für jede Wohnung zwei geeignete wettergeschützte Fahrrad-Stellplätze (notwendige Fahrrad-Stellplätze) herzustellen, jedoch versehen mit einer Öffnungsklausel, wonach die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen dann nicht besteht, wenn solche nach Art, Größe oder Lage der Wohnung nicht erforderlich sind.

[§ 37 Abs. 2 LBO (Artikel 1 Nr. 16 b des Gesetzesbeschlusses) sowie

§ 35 Abs. 4 LBO (Artikel 1 Nr. Gesetzesbeschlusses 15 c des Gesetzesbeschlusses)]

Bisher galt: Bisher war keine allgemeine Fahrrad-Stellplatz-Pflicht geregelt. Allein in § 35 Abs. 4 LBO werden Abstellflächen für Fahrräder verlangt; diese sollen jedoch dem dauerhaften Aufbewahren der Fahrräder der Wohnungsnutzer dienen.

Anreize für Carsharing-Stellplätze

Als Verwendungsoption für die Einnahmen aus der Ablösung von Kfz-Stellplätzen wird seit 1. März 2015 die Herstellung von Parkeinrichtungen für die gemeinschaftliche Nutzung von Kraftfahrzeugen ausdrücklich genannt, um die Mittelverwendung für diesen Zweck zu fördern.

[§ 37 Abs. 5 LBO (Artikel 1 Nr. 16 e bb des Gesetzesbeschlusses)]

Bisher galt: Eine ausdrückliche Verwendung der Ablöse für Carsharing-Stellplätze fehlt bisher.

Kommunales Satzungsrecht hinsichtlich Anzahl der Kfz-Stellplätze

Gemeinden sind seit 1. März 2015 ermächtigt, durch örtliche Bauvorschrift auch weniger als den nach § 37 LBO vorgeschriebenen einen notwendigen privaten Kfz-Stellplatz pro Wohnung festzulegen, um den Individualverkehr zu beschränken.

[§ 74 Abs. 2 LBO (Artikel 1 Nr. 29 b bb des Gesetzesbeschlusses)]

Bisher galt: Bisher war nur die Erhöhung auf zwei Kfz-Stellplätze je Wohnung möglich.

C. Nutzung regenerativer Energien

Erweiterung der Verfahrensfreiheit von Solaranlagen auf Gebäuden

Solaranlagen auf oder an Gebäuden sind seit 1. März 2015 umfassend verfahrensfrei gestellt. Damit ist vor allem die gewerbliche Nutzung von Dachflächen durch andere Personen als die Hauseigentümer/-innen zur Erzeugung von Solarenergie verfahrensfrei möglich.

[Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO (Artikel 1 Nr. 31 b cc des Gesetzesbeschlusses)]

Bisher galt: Die Nutzung von Solaranlagen auf angemieteten Dachflächen bestehender Wohngebäude durch Nichteigentümer wurde als gewerbliche Nutzung angesehen und stellte daher eine verfahrenspflichtige Nutzungsänderung dar, die eine behördlichen Genehmigung oder wenigstens eine Anzeige im Kenntnisgabeverfahren erforderte.

Ausweitung der Abweichungsmöglichkeiten zur erleichterten Nutzung regenerativer Energien

Seit 1. März 2015 besteht ein Rechtsanspruch auf Zulassung von Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorgaben „zur Nutzung erneuerbarer Energien“. Damit wird die Errichtung von Solar- oder Kleinwindenergieanlagen erleichtert.

[§ 56 LBO (Artikel 1 Nr. 24 des Gesetzesbeschlusses)]

Bisher galt: Ein solcher Rechtsanspruch bestand nur „zur Verwirklichung von Vorhaben zur Energieeinsparung“.

Beschränkung von Regelungen in kommunalen Gestaltungssatzungen, die Vorhaben zur Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in örtlichen Bauvorschriften, die allein zur Durchführung baugestalterischer Absichten gestellt werden, dürfen seit 1. März 2015 die Nutzung erneuerbarer Energien nicht ausschließen oder unangemessen beeinträchtigen. Damit soll z.B. der generelle Ausschluss von Solaranlagen auf Dächern aus rein gestalterischen Gründen verhindert werden.

[74 Abs. 1 LBO (Artikel 1 Nr. 29 a des Gesetzesbeschlusses)]

Bisher galt: Aus baugestalterischen Gründen konnte die Nutzung regenerativer Energien durch Ortsbaurecht beschränkt und sogar ganz ausgeschlossen werden.

D. Erweiterung der Verwendung von Holz

Seit 1. März 2015 wird zugelassen, dass Decken sowie tragende, aussteifende oder raumabschließende Wände und Stützen, die als hochfeuerhemmende Bauteile (d.h. mit der Feuerwiderstandsfähigkeit F 60) oder als feuerbeständige Bauteile (F 90) ausgeführt werden müssen, aus brennbaren Baustoffen (z.B. Holz) ohne (nichtbrennbare) Brandschutzbekleidung bestehen dürfen, soweit die erforderliche Feuerwiderstandsdauer von 60 bzw. 90 Minuten tatsächlich erreicht wird. Dadurch wird auch bei Gebäuden über 7 Meter Höhe der Massivholzbau durchgängig ermöglicht, wodurch der Einsatzbereich von Holz als Baustoff deutlich erweitert wurde.

[§ 26 LBO (Artikel 1 Nr. 13 des Gesetzesbeschlusses)]

Bisher galt: Bisher bestand in § 4 Abs. 3 und § 8 Abs. 4 der Ausführungsverordnung zur LBO entsprechende bauordnungsrechtliche Erleichterungen hinsichtlich der Verwendung von Holz für feuerbeständige Bauteile. Eine vergleichbare Regelung für Bauteile, die hochfeuerhemmend sein müssen, bestand nicht.

E. Begrünung baulicher Anlagen

Ist eine Begrünung von Grundstücken nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, müssen bauliche Anlagen seit 1. März 2015 begrünt werden (z.B. durch Dach- oder Fassadenbegrünung), soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung dies zulassen und die Maßnahme für die Bauherrin oder den Bauherrn wirtschaftlich zumutbar ist.

[§ 9 LBO (Artikel 1 Nr. 6 des Gesetzesbeschlusses)]

Bisher galt: Es gab bisher keine vergleichbare gesetzliche Regelung.

F. Verbesserung des Brandschutzes bei der Tierhaltung in Ställen

Gebäude zur Haltung von Tieren müssen seit 1. März 2015 über angemessene Einrichtungen zur Rettung der Tiere im Brandfall verfügen.

Die konkreten Maßnahmen auf Grund dieser Vorschrift sollen nach den Anforderungen des jeweiligen Einzelfalls festgesetzt werden. Um eine einheitliche Handhabung der Behörden sicherzustellen, ist beabsichtigt, noch entsprechende Hinweise zu erlassen, die die Besonderheiten der verschiedenen Tierhaltungen berücksichtigen.

[§ 15 Abs. 8 LBO (Artikel 1 Nr. 8 des Gesetzesbeschlusses)]

Bisher galt: Bisher bestand keine ausdrückliche gesetzliche Regelung.

G. Einschränkung des Kenntnisgabeverfahrens

Das Kenntnisgabeverfahren wird seit 1. März 2015 nur noch in den Fällen eröffnet, in denen seine gebührenmäßigen und zeitlichen Vorteile zum Tragen kommen können. Bauvorhaben im Kenntnisgabeverfahren müssen daher die Festsetzungen des Bebauungsplans genau einhalten. Die Möglichkeit von isolierten Entscheidungen über Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen von baurechtlichen Vorschriften entfällt. Sind solche Entscheidungen erforderlich, soll der Bauherr das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren beschreiten.

[§ 51 LBO (Artikel 1 Nr. 20 des Gesetzesbeschlusses)]

Bisher galt: Das Kenntnisgabeverfahren war bisher bei allen in § 51 Abs. 1 LBO aufgeführten baulichen Anlagen – insbesondere bei Wohngebäuden – eröffnet, sofern sich diese Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans befinden. Halten die Vorhaben die baurechtlichen Vorschriften nicht ein, bestand bisher die Möglichkeit, neben dem Kenntnisgabeverfahren die Zulassung einer Abweichung oder Ausnahme sowie die Erteilung einer Befreiung zu beantragen.

H. Einbindung der Bevölkerung bei der Errichtung von Mobilfunkanlagen

Der Mobilfunkbetreiber muss seit 1. März 2015 die Errichtung baurechtlich verfahrensfreier Mobilfunkantennen mindestens acht Wochen vorher der Gemeinde anzeigen (Anzeigepflicht an die Gemeinde).

[Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO (vgl. Artikel 1 Nr. 31 c des Gesetzesbeschlusses)]

Bisher galt: Bisher bestand keine gesetzliche Regelung.

I. Abstandsflächenrecht

Vereinfachung der Giebelhöhenanrechnung im Rahmen der Abstandsflächenberechnung

In § 5 Abs. 5 Nr. 2 LBO werden seit 1. März 2015 bei der Berechnung der einzuhalten- den Abstandsflächen die Giebel aller Dächer in gleicher Weise berücksichtigt.

[§ 5 LBO (Artikel 1 Nr. 3 b des Gesetzesbeschlusses)]

Bisher galt: Bisher blieb die Höhen von Giebelflächen unberücksichtigt, soweit kein Teil der Dachfläche eine größere Neigung als 45° aufweist. Durch die Änderung werden Ungereimtheiten dieser Regelung bereinigt.

Anzeigepflicht für Grundstücksteilungen

Die geplante Teilung eines Grundstücks muss seit 1. März 2015 zwei Wochen vorher der unteren Baurechtsbehörde angezeigt werden, damit diese rechtzeitig Maßnahmen ergreifen kann, falls durch die Teilung bauordnungswidrige Verhältnisse entstehen.

[§ 8 LBO (Artikel 1 Nr. 5 des Gesetzesbeschlusses)]

Bisher galt: Bisher bestand keine Anzeigepflicht bei Grundstücksteilungen.

J. Klarstellungen in der Landesbauordnung

An verschiedenen Stellen in der LBO wurde für die praktische Anwendung wichtige gesetzliche Klarstellungen vorgenommen, insbesondere hinsichtlich des Grundflächenbegriffs (§ 2), der maßgeblichen Geländeoberfläche bei der Berechnung von Abstandsflächen (§ 5) oder der Bestimmung des Prüfumfangs im vereinfachten Verfahren (§ 52).

[§§ 2, 5, 52 LBO u.a. (z.B. Artikel 1 Nr. 1, 3 a und c, 4, 21 und 27 des Gesetzesbeschlusses)]