



Stand November 2014

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 wird zum Beginn des vierten Monats nach der Veröffentlichung im Gesetzblatt Baden-Württemberg in Kraft treten. Folgende Änderungen werden zu diesem Zeitpunkt eintreten:

A. **Barrierefreiheit im allgemeinen Wohnungsbau**

§ 35 Abs. 1 wird in zweifacher Weise geändert:

1. § 35 Abs.1 Satz 1 wird künftig vorsehen, 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 des Gesetzesbeschlusses)]

Derzeitige Rechtslage: 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 wird künftig vorsehen, 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)]

Derzeitige Rechtslage: Die genannten Räume müssen 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

- Künftig 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 künftig von den Fahrrad-Stellplätzen, die in § 35 Abs. 4 Satz 1 neu vorgeschrieben werden, mit umfasst werden.

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

Derzeitige Rechtslage: Bisher regelt § 35 Abs. 4 die Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder. Gehhilfen sind bisher nicht erfasst.

Dem Anwendungsbereich der Vorschrift unterliegen zudem bisher nur Wohngebäude, d.h. Gebäude mit mehr als 50 % 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 wird künftig durch Fahrrad-Stellplätze ersetzt werden können. 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 wird dabei ausgeschlossen sein. Außerdem wird die Umwandlung vorgeschriebener Kfz-Stellplätze von Wohnungen nicht möglich sein.

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

Derzeitige Rechtslage: Bisher besteht keine derartige Regelung.

Verpflichtung zur Anlage von Fahrrad-Stellplätzen

- Der neugefasste § 37 Abs. 2 wird künftig die allgemeine Verpflichtung zur Schaffung von Fahrrad-Stellplätzen aufnehmen. Danach werden bei der Errichtung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr mit Fahrrädern zu erwarten ist,

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

- Der neue § 35 Abs. 4 Satz 1 wird künftig eine Sonderregelung für Gebäude mit Wohnungen enthalten. Danach werden für jede Wohnung zwei geeignete wettergeschützte Fahrrad-Stellplätze (notwendige Fahrrad-Stellplätze) herzustellen sein, 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)]

Derzeitige Rechtslage: Bisher ist 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 künftig die Herstellung von Parkeinrichtungen für die gemeinschaftliche Nutzung von Kraftfahrzeugen ausdrücklich genannt werden, um die Mittelverwendung für diesen Zweck zu fördern.

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

Derzeitige Regelung: Eine ausdrückliche Verwendung der Ablöse für Carsharing-Stellplätze fehlt bisher.

Kommunales Satzungsrecht hinsichtlich Anzahl der Kfz-Stellplätze

Gemeinden werden künftig ermächtigt sein, 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)]

Derzeitige Rechtslage: Bisher ist 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 werden künftig umfassend verfahrensfrei gestellt sein. Damit wird vor allem die gewerbliche Nutzung von Dachflächen durch andere Personen als die Hauseigentümer/-innen zur Erzeugung von Solarenergie verfahrensfrei möglich sein.

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

Derzeitige Rechtslage: Die Nutzung von Solaranlagen auf angemieteten Dachflächen bestehender Wohngebäude durch Nichteigentümer ist als gewerbliche Nutzung anzusehen und stellt daher eine verfahrenspflichtige Nutzungsänderung dar, die eine behördlichen Genehmigung oder wenigstens eine Anzeige im Kenntnissgabeverfahren erfordert.

Ausweitung der Abweichungsmöglichkeiten zur erleichterten Nutzung regenerativer Energien

Es wird künftig ein Rechtsanspruch auf Zulassung von Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorgaben „zur Nutzung erneuerbarer Energien“ bestehen. Damit soll die Errichtung von Solar- oder Kleinwindenergieanlagen erleichtert werden.

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

Derzeitige Rechtslage: Ein solcher Rechtsanspruch besteht 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 künftig 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)]

Derzeitige Rechtslage: Aus baugestalterischen Gründen kann die Nutzung regenerativer Energien durch Ortsbaurecht beschränkt und sogar ganz ausgeschlossen werden.

D. Erweiterung der Verwendung von Holz

Künftig wird zugelassen werden, 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 wird.

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

Derzeitige Rechtslage: Bisher bestehen 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, besteht nicht.

E. Begrünung baulicher Anlagen

Ist eine Begrünung von Grundstücken nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, werden bauliche Anlagen künftig zu begrünen sein (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)]

Derzeitige Rechtslage: Es gibt bisher keine vergleichbare gesetzliche Regelung.

F. Verbesserung des Brandschutzes bei der Tierhaltung in Ställen

Gebäude zur Haltung von Tieren müssen künftig 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)]

Derzeitige Rechtslage: Bisher besteht keine ausdrückliche gesetzliche Regelung.

G. Einschränkung des Kenntnisgabeverfahrens

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

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

Derzeitige Rechtslage: Das Kenntnisgabeverfahren ist 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, besteht bisher noch 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 wird künftig die Errichtung baurechtlich verfahrensfreier Mobilfunkantennen mindestens acht Wochen vorher der Gemeinde anzeigen müssen (Anzeigepflicht an die Gemeinde).

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

Derzeitige Rechtslage: Bisher besteht keine gesetzliche Regelung.

I. Abstandsflächenrecht

Vereinfachung der Giebelhöhenanrechnung im Rahmen der Abstandsflächenberechnung

In § 5 Abs. 5 Nr. 2 LBO werden bei der Berechnung der einzuhaltenden Abstandsflächen die Giebel aller Dächer in gleicher Weise berücksichtigt werden.

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

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

Anzeigepflicht für Grundstücksteilungen

Die geplante Teilung eines Grundstücks muss künftig 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)]

Derzeitige Rechtslage: Bisher besteht keine Anzeigepflicht bei Grundstücksteilungen.

J. Klarstellungen in der Landesbauordnung

An verschiedenen Stellen in der LBO werden 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 Prüfumfanges 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)]