

LBO-Novelle 2015

– Die wesentlichen Änderungen –

Forum Planen Bauen

Freiburg, 23.04.2015

RA Dr. Björn Reith

Übersicht

- I. Ziele und Inkrafttreten der LBO-Novelle 2015
- II. Umgang mit vor Inkrafttreten eingeleiteten Verfahren
- III. Abstandsflächenrecht
- IV. Stellplätze für Fahrräder und Kraftfahrzeuge
- V. Erhöhung des Brandschutzes bei der Tierhaltung in Ställen
- VI. Änderungen ökologischer und sozialer Art
- VII. Verwaltungsverfahren

Exkurs: Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen (Ergänzungen des BauGB)

I. Ziele und Inkrafttreten der LBO- Novelle 2015

- Gesetzesänderung dient in erster Linie der Überarbeitung der Landesbauordnung (LBO) nach **sozialen und ökologischen Kriterien**
(Umwelt-, Natur-, Klimaschutz; persönliche Sicherheit der Menschen)
- Inkrafttreten der Änderungen der LBO: **01.03.2015**

II. Umgang mit vor Inkrafttreten eingeleiteten Verfahren

- Maßgeblich für die Einordnung der Bauvorhaben ist der **Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung!** Das Änderungsgesetz enthält keine Übergangsvorschrift!
 - Die Übergangsvorschrift des § 77 LBO ist **nicht anwendbar!** Regelung galt nur für das Inkrafttreten der Neufassung der LBO am 01.01.1996 (vgl. die Antwort des MVI auf eine parlamentarische Anfrage von Dez. 2014, vgl. LT-Drs. 15/6308, S. 2).
- Ergeht daher eine Baugenehmigung erst am 01.03.2015 oder später, ist die nachfolgende Fassung der LBO zu beachten, selbst wenn der Bauantrag vor diesem Datum eingereicht wurde. *(Für das Kenntnisgabeverfahren wird der Baubeginn maßgeblich sein.)*
 - Soweit über ein Baugesuch erst nach dem 01.03.2015 entschieden wird, muss der Bauantrag Bauvorlagen enthalten, die dem neuen Recht Rechnung tragen. Behörde sollte geänderte/ergänzte Bauvorlagen nachfordern!

III. Abstandsflächenrecht

1. Bestimmung der Wandhöhe (maßgebliche Geländeoberfläche)

- **Klarstellung hinsichtlich der maßgeblichen Geländeoberfläche bei der Ermittlung der Wandhöhe, § 5 Abs. 4 Satz 5 LBO:**

„Maßgebend ist die tatsächliche Geländeoberfläche nach Ausführung des Bauvorhabens, soweit sie nicht zur Verringerung der Abstandsflächen angelegt wird oder wurde.“

- Nicht entscheidend ist somit grundsätzlich die ursprüngliche (natürliche) Geländeoberfläche
- 2. Halbsatz soll Umgehungen vermeiden (v.a. durch Aufschüttungen); Umgehungsregelung gilt auch für „ältere“ Änderungen bzw. bei „schrittweiser“ Umgehung, vgl. § 5 Abs. 4 Satz 5 LBO: „ ... wurde“.

III. Abstandsflächenrecht

1. Bestimmung der Wandhöhe (Giebelhöhenanrechnung)

■ Vereinfachung der Giebelhöhenanrechnung zur Bestimmung der Wandhöhe, § 5 Abs. 5 **Nr. 2** LBO:

- Die Giebel aller Dächer werden künftig in gleicher Weise berücksichtigt.
- Bisher: Höhen von Giebelflächen blieben unberücksichtigt, soweit kein Teil der Dachfläche eine größere Neigung als 45° aufweist.
- Die Änderung soll bisherige Ungereimtheiten beseitigen.

III. Abstandsflächenrecht

2. Privilegierung nachträglicher Wärmedämmung

■ § 5 Abs. 6 Satz 2 LBO :

Nachträgliche Wärmedämmungen bestehender Gebäude haben keinen Einfluss auf die Abstandsflächentiefen, wenn die Dämmung nicht mehr als 25 cm vor die Außenwand tritt.

- Bisher mussten Maßnahmen der Wärmedämmung bei Bemessung der Abstandsflächentiefe berücksichtigt werden.

Eine Unterschreitung der Abstandsflächentiefe konnte nur im Wege einer Ausnahme nach § 6 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 LBO zugelassen werden.

Der Ausnahmetatbestand des § 6 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 LBO wird mit Einführung der neuen Regelung in § 5 Abs. 6 Satz 2 LBO aufgehoben. Damit deutliche Verfahrensvereinfachung!

IV. Stellplätze für Fahrräder und Kfz

1. Notwendige Fahrrad-Stellplätze

→ bei Wohnungen:

■ § 35 Abs. 4 Satz 1 LBO:

- Pro Wohnung sind grundsätzlich zwei geeignete wettergeschützte Fahrrad-Stellplätze herzustellen (notwendige Fahrrad-Stellplätze).
- Pflicht zur Herstellung von Fahrrad-Stellplätzen besteht bei Wohnungen nicht, wenn solche „nach Art, Größe oder Lage der Wohnung nicht erforderlich sind.“
 - *Nachweis durch Bauherrn notwendig! (Bsp.: Altenwohnungen, Ein-Zimmer-Wohnungen oder in unmittelbarer Nähe bereits vorhandene Vielzahl an Fahrrad-Stellplätzen)*

IV. Stellplätze für Fahrräder und Kfz

1. Notwendige Fahrrad-Stellplätze

→ bei sonstigen baulichen Anlagen (d.h. keine Wohnungen):

■ § 37 Abs. 2 LBO:

- Bei der Errichtung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr mit Fahrrädern zu erwarten ist, sind notwendige Fahrrad-Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen ausreichen (§ 37 Abs. 2 Satz 1 LBO).
- Zur Bestimmung der Anzahl notwendiger Fahrrad-Stellplätze soll die VwV-Stellplätze um Regelungen zu Fahrrad-Stellplätzen ergänzt werden!
- Notwendige Fahrrad-Stellplätze müssen eine wirksame Diebstahlsicherung ermöglichen und von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig, durch Rampen oder durch Aufzüge zugänglich sein (§ 37 Abs. 2 Satz 2 LBO). Regelung gilt allgemein und damit auch für Fahrrad-Stellplätze bei Wohnungen!

IV. Stellplätze für Fahrräder und Kfz

2. Umwandlung von Kfz-Stellplätzen in Fahrrad-Stellplätze

■ § 37 Abs. 1 **Satz 4 und 5** LBO (neu!):

- **Bis zu einem Viertel** der vorgeschriebenen Kfz-Stellplätze **können** durch Fahrrad-Stellplätze ersetzt werden.
- Für **einen Kfz-Stellplatz** sind **vier Fahrrad-Stellplätze** herzustellen.
- Eine Anrechnung auf die Zahl der nach § 37 Abs. 2 LBO vorgeschriebenen notwendigen Fahrrad-Stellplätze ist nicht möglich.
 - Es handelt sich damit um eine freiwillige Ersetzung von Kfz-Stellplätzen zur Schaffung zusätzlicher Fahrrad-Stellplätze.
- **Die Regelung gilt nicht bei Wohnungen!** Die Umwandlung von notwendigen Kfz-Stellplätzen von Wohnungen ist nicht möglich!

IV. Stellplätze für Fahrräder und Kfz

3. Einschränkung der Kfz-Stellplatzverpflichtung durch gemeindliche Satzung bei Wohnungen

■ § 74 Abs. 2 **Nr. 1** LBO:

Gemeinden können durch örtliche Bauvorschrift auch **weniger als** den nach § 37 LBO vorgeschriebenen **einen** notwendigen privaten Kfz-Stellplatz pro Wohnung festlegen.

Erforderlich sind Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe!

Bisher war bei Wohnungen nur die Erhöhung auf bis zu zwei Kfz-Stellplätze je Wohnung möglich.

V. Erhöhung des Brandschutzes bei der Tierhaltung in Ställen

■ § 15 Abs. 8 LBO:

Gebäude zur Haltung von Tieren müssen seit 01.03.2015 über angemessene Einrichtungen zur Rettung der Tiere im Brandfall verfügen.

- Die Einrichtungen können baulicher, technischer oder organisatorischer Art sein. Die konkreten Maßnahmen sollen nach den Anforderungen des jeweiligen Einzelfalls festgesetzt werden.
- Um eine einheitliche Handhabung der Behörden sicherzustellen, sollen noch entsprechende ministerielle Hinweise erlassen werden, die die Besonderheiten der verschiedenen Tierhaltungen berücksichtigen.
- Keine Übergangsfrist!

VI. Änderungen ökologischer und sozialer Art

1. Erleichterte Nutzung regenerativer Energien

■ **Nr. 3 c) des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO:**

- Solaranlagen auf oder an Gebäuden sind nun umfassend verfahrensfrei gestellt.
- Damit ist v.a. die gewerbliche Nutzung von Dachflächen durch andere Personen als die Hauseigentümer zur Erzeugung von Solarenergie verfahrensfrei möglich.

■ **§ 56 Abs. 2 Nr. 3 Alt. 2 LBO:**

- Rechtsanspruch auf Zulassung von Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorgaben zur Verwirklichung von Vorhaben „zur Nutzung erneuerbarer Energien“

■ **§ 74 Abs. 1 Satz 2 LBO:**

- Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in örtlichen Bauvorschriften, die allein zur Durchführung baugestalterischer Absichten gestellt werden, dürfen die Nutzung erneuerbarer Energien nicht mehr ausschließen oder unangemessen beeinträchtigen.

VI. Änderungen ökologischer und sozialer Art

2. Erweiterung der Verwendung von Holz als Baustoff

■ § 26 Abs. 3 LBO:

Decken sowie tragende, aussteifende oder raumabschließende Wände und Stützen, die als hochfeuerhemmende Bauteile (F60) oder als feuerbeständige Bauteile (F90) ausgeführt werden müssen, dürfen aus brennbaren Baustoffen (z.B. Holz) ohne (nichtbrennbare) Brandschutzbekleidung bestehen, soweit die erforderliche Feuerwiderstandsdauer von 60 bzw. 90 min tatsächlich erreicht wird.

- Ermöglichung des Massivholzbaus auch bei Gebäudeklassen 4 und 5!

Bisher bestanden in § 4 Abs. 3 und § 8 Abs. 4 LBOAVO entsprechende Erleichterungen hinsichtlich der Verwendung von Holz ausschließlich für **feuerbeständige** Bauteile (F90). Diese Vorschriften wurden nun aufgehoben.

VI. Änderungen ökologischer und sozialer Art

3. Pflicht zur Begrünung baulicher Anlagen

■ § 9 Abs. 1 Satz 2 LBO:

Wenn eine Begrünung von Grundstücken nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich ist, müssen bauliche Anlagen begrünt werden, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung dies zulassen und die Maßnahme für die Bauherrin oder den Bauherrn wirtschaftlich zumutbar ist.

Anwendbarkeit der Vorschrift in der Praxis sehr fraglich! Regelung sehr unbestimmt!

Bisher gab es keine vergleichbare gesetzliche Regelung.

VI. Änderungen ökologischer und sozialer Art

4. Barrierefreiheit im allgemeinen Wohnungsbau

■ § 35 Abs. 1 LBO:

Durch die Änderung in § 35 Abs. 1 LBO müssen künftig in Wohngebäuden mit mehr als zwei (statt bisher: mehr als vier) Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein.

In diesen barrierefrei erreichbaren Wohnungen eines Geschosses müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische **barrierefrei nutzbar** und mit dem Rollstuhl zugänglich sein.

Bisher mussten die genannten Räume nur mit dem Rollstuhl zugänglich sein.

VI. Änderungen ökologischer und sozialer Art

5. Abstellflächen für Kinderwagen und Gehhilfen

■ § 35 Abs. 4 **Satz 2** LBO:

- Optimierung der Pflicht zur Schaffung von Abstellflächen für Kinderwagen und Gehhilfen **und**
- Ausweitung der Pflicht auf gemischt genutzte Gebäude (d.h. auch auf solche, die nicht überwiegend der Wohnnutzung dienen, § 2 Abs. 3 LBO)

Bisher regelte § 35 Abs. 4 die Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder. Gehhilfen waren nicht erfasst. Die Regelung gilt nun in allen Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen (früher nur Wohngebäude der GK 3 bis 5)

- *Die bisherigen „Abstellflächen für Fahrräder“ werden nun von den Fahrrad-Stellplätzen, die in § 35 Abs. 4 Satz 1 LBO neu vorgeschrieben werden, umfasst!*

VII. Verwaltungsverfahren

1. Einschränkung des Kenntnissgabeverfahrens

- **Streichung von § 51 Abs. 5 LBO** (bisheriger Abs. 6 wird Abs. 5):

Das Kenntnissgabeverfahren kommt nur noch bei Vorhaben in Betracht, die den Festsetzungen des B-Plans **exakt** entsprechen. Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen von baurechtlichen Vorschriften sind nicht mehr möglich.

- Vorteile des Kenntnissgabeverfahrens (schnell und kostengünstig) sollen durch die Gesetzesänderung wieder zur Geltung gebracht werden.
- Soweit ein Vorhaben die Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht einhält, soll der Bauherr nach Vorstellung des Gesetzgebers das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wählen.
- Dem Verwaltungsmehraufwand steht ein geringerer nachträglicher Kontrollaufwand als beim Kenntnissgabeverfahren gegenüber.

VII. Verwaltungsverfahren

2. Anzeigepflicht bei Grundstücksteilungen

- **§ 8 LBO, behördliche Kontrolle bei Grundstücksteilungen:**

Die geplante Teilung eines Grundstücks muss seit 01.03.2015 zwei Wochen vorher der unteren Baurechtsbehörde angezeigt werden, damit diese rechtzeitig Maßnahmen ergreifen kann, falls durch die Teilung bauordnungswidrige Verhältnisse entstehen.

Anzeigepflicht! Keine Genehmigungspflicht (wie bis zum Jahr 2000)!

Bisher bestand keine Anzeigepflicht bei Grundstücksteilungen.

VII. Verwaltungsverfahren

3. Anzeigepflicht bei verfahrensfreien Mobilfunkantennen

■ **Ergänzung der Nr. 5 c) des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO:**

Der Mobilfunkbetreiber muss seit 01.03.2015 die Errichtung baurechtlich verfahrensfreier Mobilfunkantennen (bis 10m Höhe) mindestens acht Wochen vorher der Gemeinde **anzeigen**.

Bisher bestand keine solche Anzeigepflicht an die Gemeinde nach der LBO.

- Gemeinde soll Kenntnis von der Errichtung aller Mobilfunkantennen erhalten und damit die Einwohner rechtzeitig von der Errichtung unterrichten können.

Daneben gibt es weitere Informations- und Anzeigepflichten:

- Anhörungspflicht der Gemeinde nach § 7a der 26. BImSchV
- Informationspflicht gemäß der Vereinbarung zwischen den kommunalen Spitzenverbänden und Mobilfunkbetreibern vom 05.07.2001

Exkurs: Ergänzungen des BauGB zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen

1. Anlass und Ziel der Gesetzesänderung

- Starker Anstieg der Zuwanderung von Flüchtlingen/Asylbegehrenden nach Deutschland und damit hoher Bedarf an Unterbringungsmöglichkeiten
- Zeitnahe Bereitstellung von Unterkünften scheiterte in vielen Fällen an planungsrechtlichen Vorschriften
- Gesetzgeber führt zeitlich befristete Regelungen zur Erleichterung der Genehmigungsfähigkeit von Flüchtlingsunterkünften ein
- Regelungen sind seit dem 26.11.2014 in Kraft

Exkurs: Ergänzungen des BauGB zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen

2. Die einzelnen Ergänzungen des BauGB

■ § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB:

Ausdrückliche Hervorhebung der „*Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung*“

■ § 246 Abs. 8 BauGB:

Vereinfachung der Umnutzung bislang anders genutzter Gebäude in Unterkünfte für Flüchtlinge durch entsprechende Anwendung des § 34 Abs. 3a Satz 1 BauGB (befristet bis 31.12.2019!)

- Im unbeplanten Innenbereich sind nun auch Nutzungsänderungen zulässigerweise errichteter Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude in Anlagen, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, vereinfacht möglich. Gleiches gilt für die Erweiterung, Änderung und Erneuerung solcher Unterkünfte.
- Vom Gebot des Einfügens kann in diesen Fällen abgewichen werden.

Exkurs: Ergänzungen des BauGB zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen

2. Die einzelnen Ergänzungen des BauGB

■ § 246 Abs. 9 BauGB:

entsprechende Anwendung des § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB (bis 31.12.2019!)

- Erleichterung der Errichtung von Anlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbewerbern im Außenbereich nach § 35 BauGB, wenn dies in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit einem bebauten Ortsteil innerhalb des Siedlungsbereichs erfolgt.

Bsp.: Ermöglichung der Nutzung sog. „Außenbereichsinseln im Innenbereich“, also Außenbereichsflächen, die im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit bebauten Flächen liegen.

■ § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB:

Einstufung des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden als Grund des Wohls der Allgemeinheit (deklaratorische Bedeutung!)

Exkurs: Ergänzungen des BauGB zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen

2. Die einzelnen Ergänzungen des BauGB

■ § 246 Abs. 10 BauGB:

Vereinfachung der Genehmigungsfähigkeit von Flüchtlingsunterkünften in Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO (befristet bis 31.12.2019!)

Erteilung einer Befreiung nach § 246 Abs. 10 BauGB möglich, wenn:

- (1) *an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind **und***
 - (2) *die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.*
- Ob Grundzüge der Planung berührt werden, ist nicht relevant
 - Einvernehmen der Gemeinde erforderlich! (§ 246 Abs. 10 Satz 2 BauGB)

Haben Sie noch Fragen?

RA Dr. Björn Reith

WURSTER WEISS KUPFER

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB • Freiburg Stuttgart

• Kaiser-Joseph-Straße 247 • 79098 Freiburg • Tel. 0761/ 21 11 49-0 • Fax 0761/ 21 11 49-45

E-Mail: reith@w2k.de • Homepage: www.w2k.de