

LBO BW- Novelle 2015


Ökologisches Bauen

Jetzt kommt die Zwangsbegrünung

In Baden-Württemberg sollen künftig alle neuen Häuser grün sein. Wer keinen Garten hat, soll die Fassade oder das Dach begrünen - zwangsweise. Auch sonst hält eine neue Bauordnung einige Überraschungen parat.

15.10.2014, von SUSANNE PREÜß, STUTTGART



© LAIF/BERTRAND RIEGER 

Vorausseilender Gehorsam: Im Öko-Quartier „Vauban“ in Freiburg sind die Fassaden grün - wie die Regierung es wünscht

Frankfurter Allgemeine
Wirtschaft

Montag, 08. Juni 2015

DIE  WELT

3. Jun. 2015, 7:19
Diesen Artikel finden Sie online unter
<http://www.welt.de/132986029>

07.10.14 | Baden-Württemberg

Die absurde Efeu-Novelle der grün-roten Regierung

Efeu an Fassaden, Dächer über Radständern: Grün-Rot will in Baden-Württemberg das umweltpolitische Profil schärfen. Kritiker halten viele Ideen aber für riskant, ungerecht und schlicht naiv. Von Hannelore Croll

LBO Novelle 2015

Was ändert sich - die Schwerpunkte:

- Abstandsfläche
- Fassadenbegrünung
- Verbesserter Brandschutz in Ställen
- Verwendung von Holz
- Barrierefreies Bauen
- Fahrradstellplatzpflicht
- Einschränkungen im Kenntnissgabeverfahren
- Regenerative Energien

Ziele und Inkrafttreten LBO Novelle 2015

- Mit der Novelle wird der Koalitionsvertrag vom 27.4.2011 umgesetzt.

„Wonach die Landesbauordnung nach sozialen und ökologischen Gesichtspunkten zu überarbeiten ist“

- Die Novelle wurde am 11. November 2014 (GBl. S. 501) beschlossen und gilt seit dem 1.3.2015

Auswirkungen:

- Es gab keine Übergangsfristen, sodass nach der zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung geltenden LBO zu entscheiden war.
- Damit waren plötzlich viele Bauvorlagen die schon eingereicht waren überholt und mussten nachgearbeitet und zum Teil umgeplant werden.
- Einige Baurechtsbehörden haben daher schon unter Berücksichtigung der Bearbeitungsfristen frühzeitig auf die neue Regelung abgestimmte Eingangsaufgaben formuliert.

Der Reihe nach:

§ 5 Abs. 4 LBO Abstandsfläche Bezugshöhe

Maßgebliche Geländeoberfläche bei der Ermittlung der Abstandsfläche ist nun nicht mehr das bestehende Gelände, sondern das nach Ausführung des Bauvorhabens fertig angelegte Gelände.

Aber:

Eine Auffüllung ist dann nicht zu berücksichtigen, wenn damit offensichtlich die notwendige Abstandsfläche reduziert werden soll.

VGH vom 20.11.2010 Az. 3 S 1019/09

Unterer Bezugspunkt für die für die Bemessung der abstandsflächenrelevanten Wandhöhe nach § 5 Abs. 4 LBO (juris: BauO BW) und § 6 Abs. 1 LBO (juris: BauO BW) ist regelmäßig deren Schnittpunkt mit der bestehenden (natürlichen) Geländeoberfläche. **Veränderungen "nach oben" (durch Aufschüttung) sind nur beachtlich, wenn es für ihre Vornahme rechtfertigende Gründe baulicher Art gibt, etwa weil der Geländeverlauf auf dem Baugrundstück einer sinnvollen Bebauung entgegensteht oder weil ohne Geländeänderungen Zustände eintreten würden, die Sicherheits- oder Gestaltungsvorschriften widersprechen** (Bestätigung der ständigen Rechtsprechung). An das Vorliegen solcher rechtfertigender Gründe sind keine geringen Anforderungen zu stellen.(Rn.9)

Auswirkungen:

Auch künftig wird es von großer Bedeutung sein, dass sowohl die bestehende Geländesituation, als auch das geplante Gelände genau und nachvollziehbar bis an die Grundstücksgrenzen dargestellt wird!

Da Abstandsflächen nachbarschützend sind, wird die Behörde in jedem Fall genau prüfen müssen.

Der Gesetzgeber übernimmt eine Entscheidung aus der Rechtsprechung, da das bestehende Gelände in der Vergangenheit immer wieder zu Ungenauigkeiten geführt hat. Ob das mit dem Wechsel zum geplanten Gelände besser wird, bleibt abzuwarten.

Bei Abgrabungen wird regelmäßig die bestehende Geländeoberfläche gelten.

§ 5 Abs. 5 Nr. 2 LBO Abstandsfläche Giebel - Wandhöhe

Unverändert bleibt es auf den Traufseiten

Dächer $> 70^\circ$ - volle Anrechnung, Dächer $> 45^\circ + \frac{1}{4}$ Dachhöhe

Dächer $< 45^\circ$ - keine Anrechnung.

Auf den Giebelseiten:

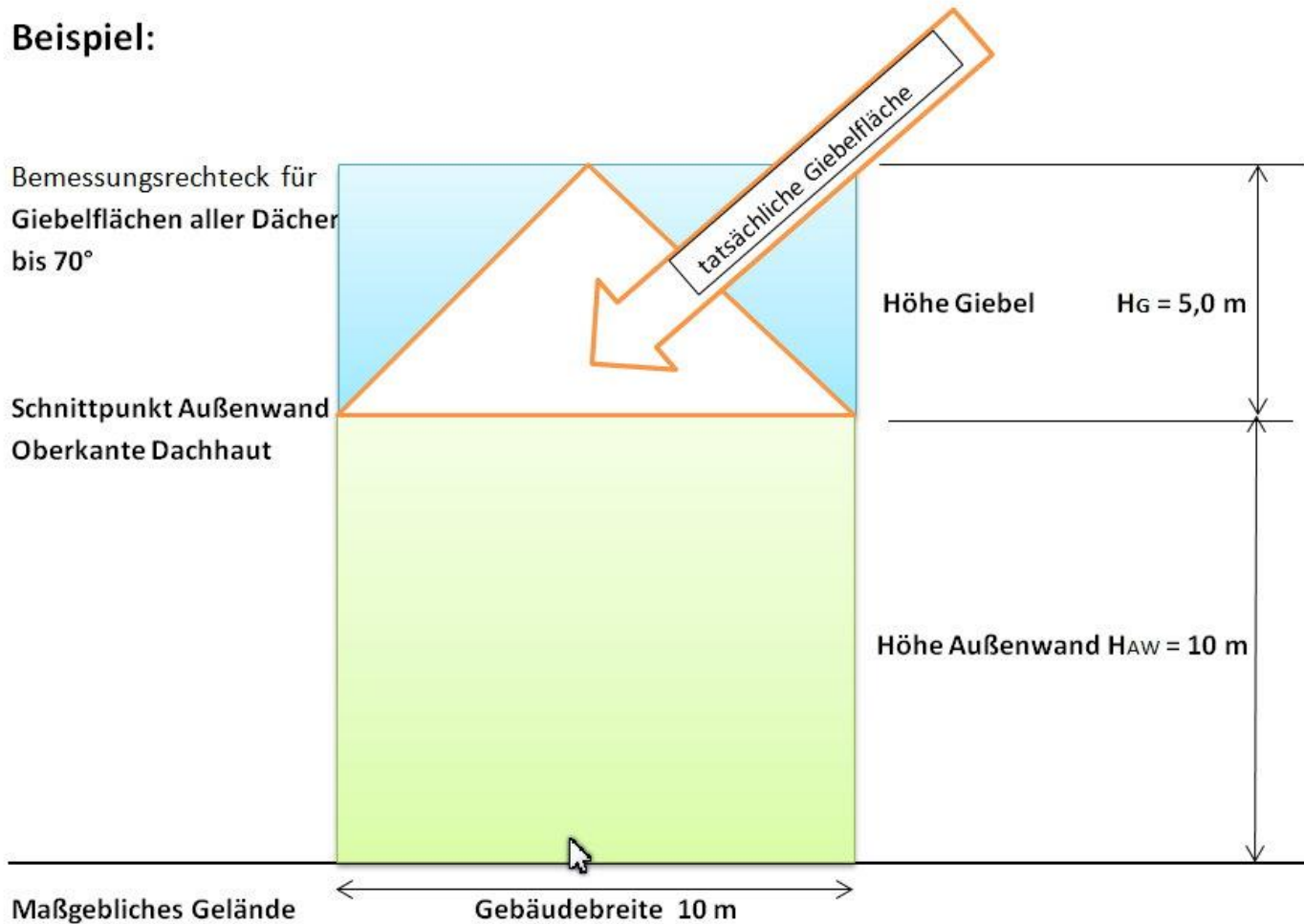
Bisher blieben die Höhen von Giebelflächen unberücksichtigt, soweit kein Teil der Dachfläche eine größere Neigung als 45° aufweist. Zusammengesetzte Dachformen mit unterschiedlichen Neigungen $> 45^\circ$ mussten aufwendig ermittelt werden

Neu:

Giebelflächen müssen künftig bei allen Dächern $< 70^\circ$ zur Hälfte des Verhältnisses, in dem ihre tatsächliche Fläche zur gedachten Gesamtfläche einer rechteckigen Wand mit denselben Maximalabmessungen steht, berücksichtigt werden. Damit wird auch das Pultdach gerechter behandelt.

Auswirkungen

Beispiel:



Berechnung:

Faktor LBO § 5 Abs.7 Nr.1 = 0,4 (Baugebietsabhängig)

Fläche tatsächlicher Giebel = 5 m x 10 m x ½ = 25 qm

Fläche fiktiver Giebel = 10 m x 5 m = 50 qm

Verhältnis tatsächlicher Giebel zur fiktiven Giebelfläche 25 qm / 50 qm = ½ (Flächenrelation FRM)

Anzurechnende Giebelhöhe = H_G 5,0 m x ½ Flächenrelation x ½ Anrechnung = 1,25 m

Abstandsfläche H_{AW} 10,00 m + anzurechnende Giebelhöhe 1,25 m = 11,25 x 0,4 = 4,50 m

Fazit:

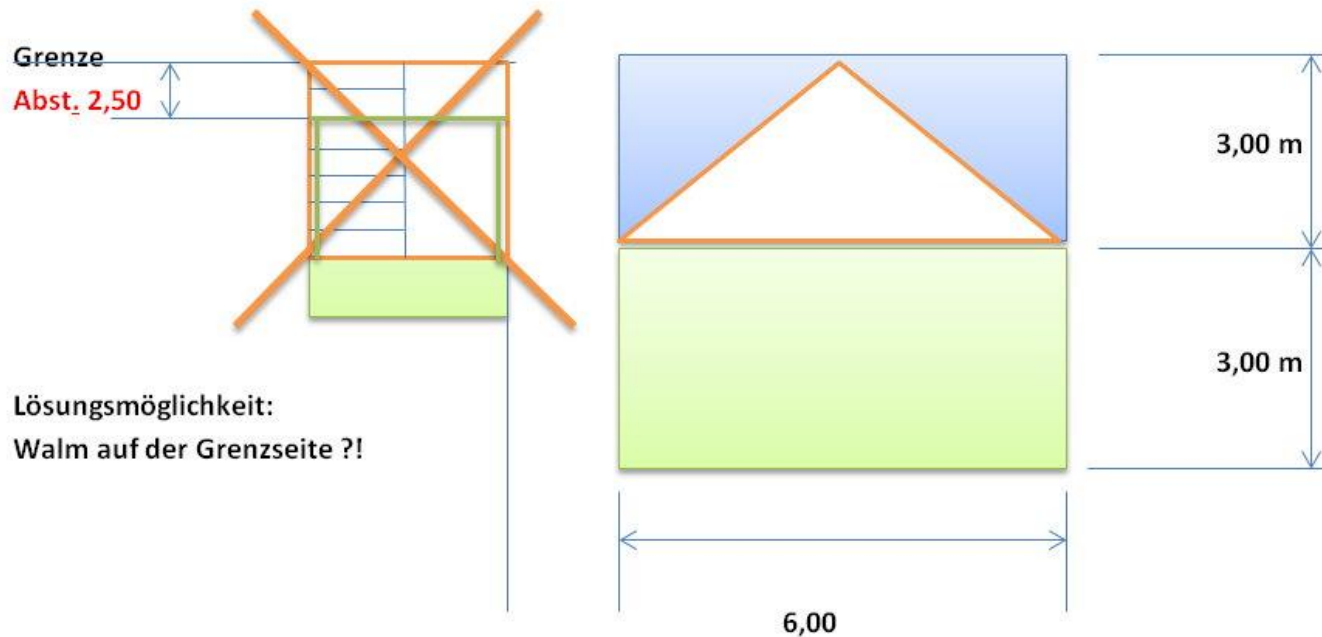
Bei einem bis 45° steilen Dach ist an den Traufen ein Abstand von 4,00 m ausreichend. An den Giebeln aber ein Abstand (neu) von 4,50 m erforderlich!

Die Formel: Abstandsfläche = 0,4 (H_{AW} + (H_G x ½ FRM))

Bei Dächern > 45° Traufseite wie bisher ¼ Höhe Dach dazu! Giebel rechnen!

Beispiel 2:

Doppelgarage 6,00 m x 6,00 m, Wandhöhe 3,00 m, mit 45° Dach



$$6 \times 3 \times 0,5 = 9,00$$

$$6 \times 3 = 18,00$$

$$\text{FRM } \frac{1}{2} \quad \text{Anrechenbare Giebelhöhe } 3,00 \times \frac{1}{2} \times \frac{1}{2} = 0,75 \text{ m}$$

$$\text{Abstandsfläche : } 3,00 \text{ m} + 0,75 \text{ m} \times 0,4 = 1,5 \text{ m} < 2,50 \text{ m}$$

Aber:

Da die Wandhöhe über 3,00 m hoch ist = Mindestgrenzabstand 2,50 m!

Wandfläche: $3 \times 6 = 18 \text{ qm} + 9 \text{ qm} = 27 \text{ qm} > 25 \text{ qm}$!

§ 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO Abstandsfläche **Vorbauten**

Nachträgliche Wärmedämmungen an bestehenden Gebäuden bleiben bei der Bemessung der Abstandsfläche jetzt außer Betracht, wenn sie nicht mehr als 0,25 m vor die Außenwand vortreten.

Bisher war dafür nach § 6 Abs. 3 LBO alt eine ausdrückliche Zulassung erforderlich.

Achtung:

Bei allen nachträglichen Wärmedämmungen daran denken, dass eine dadurch entstehende Unterschreitung des Mindestabstandes von 2,50 m ein Material der Baustoffklasse A1 erforderlich macht

Auswirkungen

Öffentlich rechtlich bringt diese Regelung eine Klarstellung auch gegenüber Angrenzern, die damit nur noch 2,25 m oder weniger Abstand hinnehmen müssen.

Das geänderte Nachbarrechtsgesetz v. 4.2.1014 (GBl. S. 65) hat im neuen § 7c auch eine privatrechtliche Duldungspflicht für ebenfalls 0,25 m eingeführt.

Bisher:

OLG Karlsruhe 6. Zivilsenat 09.12.2009 Az. 6 U 121/09

„Der Eigentümer eines Grundstücks muss weder nach § 912 BGB (Rn.16) noch nach § 7b Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (Rn.18) dulden, dass die Wand eines an die Grundstücksgrenze gebauten Nachbarhauses mit Wärmedämmplatten versehen wird, die 15 cm in den Luftraum seines Grundstücks ragen. Auf eine Hauswand aufgebrachte Wärmedämmplatten stellen kein untergeordnetes Bauteil i.S. von § 7b Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg dar (Rn.20).“

Hier sollte trotzdem in jedem Fall vorher mit dem Angrenzer privatrechtliches Einvernehmen hergestellt werden!

§ 8 Abs. 2 LBO Grundstücksteilung

Die geplante Teilung eines Grundstücks ist zwei Wochen vorher (also vor der vermessungstechnischen Zerlegung) der Unteren Baurechtsbehörde anzuzeigen.

Damit wird die seit 2000 entfallene Teilungsgenehmigung zwar nicht wieder eingeführt, aber die Teilungsabsicht einer vorherigen Kontrolle unterzogen.

Hintergrund:

Die bisherige Rechtslage hat sich nicht bewährt, da die Baurechtsbehörden keine oder erst zu späte Kenntnis von baurechtswidrigen Teilungen bekommen haben, die in aller Regel sowohl brandschutztechnische aber auch abstandsflächenrechtliche Probleme aufgeworfen haben.

Auswirkungen

Durch die 14 Tagesfrist im Gesetz werden die Baurechtsbehörde gezwungen diese Teilungswünsche formal zu prüfen und bei baurechtswidrigen Teilungsplänen für bebaute und unbebaute Grundstücke umgehend (kostenpflichtig) zu reagieren.

Der Antragsteller sollte sich daher schon vorher klar sein, ob seine Teilungswünsche LBO konform sind oder mit der Übernahme öffentlich rechtlicher Sicherungen (Baulasten) ggf. möglich sein können und die dazu notwendige Bereitschaft der belasteten Baulastübernehmer der Behörde mitteilen.

Die notwendigen Baulasten werden von der Baurechtsbehörde formuliert und dem Antragsteller zugeschickt, sodass er die beglaubigte Unterschrift (en) beibringen kann.

Auch diese Verfahrensschritte werden kostenpflichtig sein.

§ 9 LBO Abs. 1 LBO nicht überbaute Flächen

Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

Wenn man es positiv formulieren möchte:

Damit kann jeder zu einem besseren Kleinklima in unseren Innenstädten beitragen, Wasserrückhaltung auf Gründächern zur Entlastung der Abwassersysteme schaffen und besonders dafür sorgen, dass sein Haus zu etwas besonderem wird!

Bisher mussten nur die unbebauten und nicht für andere zulässige Nutzungen benötigten Flächen als Grünflächen hergestellt werden.

Auswirkungen

Begrünte Flachdachflächen sind heute weitgehend problemlos herzustellen. Jedes normale Familienwohnhaus, auch auf einem kleinen Grundstück, hat noch nennenswerte Grünbereiche.

Ich möchte behaupten, dass die Themen Brandschutz, Korrosionsschutz, Feuchtigkeitsschutz, Wärmeverbundsysteme, Zumutbarkeit, dauerhafte Unterhaltung, mangelnde Kontrollmöglichkeit, Bestimmtheit einer Auflage hier noch viele Fragezeichen aufwerfen?

Trotzdem ein guter Ansatz, weil:

Bei unseren immer dichter werdenden Fassaden viele Kleintiere Nistplätze und Nischen zum Überleben und zur Reproduktion verlieren.

Bei architektonisch gut geplanten Begrünung / Bepflanzung neben dem Beitrag für den Artenschutz, das Gebäude zu einem Eyecatcher werden kann und einen Beitrag zum Klimaschutz leistet.

§ 15 Abs. 8 LBO Brandschutz

Gebäude zur Haltung von Tieren müssen über angemessene Einrichtungen zur Rettung von Tieren im Brandfall verfügen.

Bisher:

In Ställen muss bei Brand die Rettung von Tieren möglich sein. Diese Zielvorgabe steht dem Verzicht auf Brandschutzanforderungen an die Tragkonstruktion nicht entgegen, denn die mit dieser Nutzung verbundene Lagerung von großen Mengen leicht entflammbaren Lagerguts (Futtermittel, Stroh) führt sehr schnell zu einer Brandausbreitung unter starker Rauchentwicklung. Die Rettung ist deshalb – unabhängig vom Brandverhalten der Tragkonstruktion - nur möglich, wenn die Tiere bei Gefahr ohne Schwierigkeiten über Türöffnungen in ausreichender Zahl und Größe aus dem Gebäude ins Freie gelangen können.

Kommentar Kohlhammer RdNr. 33 zu § 27 LBO

Auswirkungen

Die in der Gesetzesbegründung angekündigten Hinweise zu dieser neuen Regelung fehlen leider noch, sodass jede Baurechtsbehörde ggf. auch unterschiedliche Forderungen als „angemessene Einrichtungen“ formulieren wird.....

BMA für Pferde- / Rinderstall?

Rauchmelder für Geflügelstall ?

Sprinkler für 20000 Legehennen?

Bauliche / technische Verbesserungen?

Automatische Rauchmelder gesteuerte Türen?

Vernetzte Rauchmelder melden auf Eigentümerhandy?

Was ist angemessen für welche Tierart oder welche untergebrachte Anzahl von Tieren?? Wie muss das sehr unterschiedliche Tierverhalten im Brandfall bewertet werden? **Das Ministerium sollte hier bald liefern!**

§ 26 Abs. 3 LBO Brandverhalten v. Baustoffen

Tragende oder aussteifende sowie raumabschließende Bauteile, die hochfeuerhemmend oder feuerbeständig sein müssen, sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn die geforderte Feuerwiderstandsdauer nachgewiesen wird und die Bauteile so hergestellt und eingebaut werden, dass Feuer und Rauch nicht über Grenzen von Brand- oder Rauchschutzbereichen, insbesondere Geschosstrennungen, hinweg übertragen werden können.

Bisher:

Diese Bauteile unterlagen bisher in der Gebäudeklasse 4 und 5 (also über 7,00 m) besonderen Anforderungen (HFHHolzR 2005) und waren in der Regel nur mit nichtbrennbarer Verkleidung, nichtbrennbarer Isolierung, oder gar nicht in Holz möglich.

Auswirkungen

Tragende, aussteifende und raumabschließende Wände, Decken und Stützen können jetzt in Holz ohne Verkleidung (Vollholz, Brettschichtholz, brennbarer Isolierung) ausgeführt werden, soweit nachgewiesen werden kann, dass der erforderliche Feuerwiderstand von 60 Minuten (F60) bzw. 90 Minuten (F90) erreicht wird und erstmals der Rauchdurchgang (!!) wirksam unterbunden wird.

Die Verwendung von Holz (hoffentlich aus der Region) wird deutlich erweitert und ist künftig in allen Gebäudeklassen mit den erforderlichen Nachweisen zugelassen.

Aber es fehlt an Verwendbarkeitsnachweisen für diese Bauteile:

- Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung
- Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis
- Zustimmung im Einzelfall

Damit wird die vermeintliche Erleichterung in der Praxis zu erheblichen Problemen führen und den Holzbau eher verzögern!

§ 35 Abs. 1 LBO Wohnungen, Barrierefreiheit

In Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische barrierefrei nutzbar und mit dem Rollstuhl zugänglich sein.

Bisher:

Mussten in Wohngebäuden mit mehr als vier Wohnungen, diese nur barrierefrei zugänglich sein.

§ 2 Abs. 3 LBO Wohngebäude:

Wohngebäude sind Gebäude, die überwiegend der Wohnnutzung dienen und außer Wohnungen allenfalls Räume für die Berufsausübung freiberuflich oder in ähnlicher Art Tätiger sowie die zugehörigen Garagen und Nebenräume enthalten.

Auswirkungen

In den barrierefreie zugänglichen Wohnungen eines (frei wählbaren) Geschosses müssen jetzt die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische barrierefrei nutzbar sein.

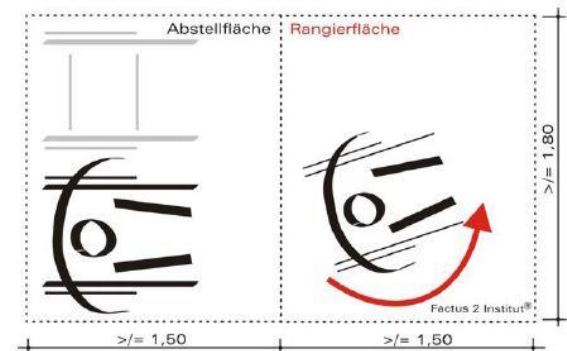
Das heißt nach DIN 18040 (durch neue LTB seit 1.1.2015 bauaufsichtlich eingeführt) müssen die Bewegungsflächen in der barrierefrei zugänglichen Wohnung und den genannten Räumen 1,50 m X 1,50 m aufweisen.

Gibt es einen Rollstuhlabbstellplatz in der Wohnung, sodass auf einen kleineren „häuslichen Rollstuhl“ umgestiegen werden kann?

Wenn dieser in den Planvorlagen nachgewiesen ist, reichen als Mindestforderung der LBO 1,20 m x 1,20 m aus.

Somit deutlich erweiterte Anforderungen!

Formal nach DIN 18040:



www.Architektenkammer-Thueringen.de

Abb. 12 © Factus 2 Institut® Rollstuhlabbstellplatz inkl. Rangierfläche

§ 35 Abs. 4 und 5 LBO Wohnungen **Fahrradstellplätze**

(4) Für jede Wohnung sind zwei geeignete wettergeschützte Fahrrad-Stellplätze herzustellen (notwendige Fahrrad-Stellplätze), es sei denn, diese sind nach Art, Größe oder Lage der Wohnung nicht oder nicht in dieser Anzahl erforderlich. In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen zur gemeinschaftlichen Benutzung zur Verfügung stehen

1. möglichst ebenerdig zugängliche oder durch Rampen oder Aufzüge leicht erreichbare Flächen zum Abstellen von Kinderwagen und Gehhilfen,
2. Flächen zum Wäschetrocknen.

(5) Für jede Wohnung muss ein Abstellraum zur Verfügung stehen.

Bisher:

Keine gesetzliche Forderung nach Fahrradstellplätzen.

Abstellräume waren erst ab Wohngebäuden mit mehr als 20 WE gesetzl. gefordert. Gemeinschaftsräume erst ab Geb. Kl. 3 bis 5

Auswirkungen

Notwendige Fahrradstellplätze für Wohnungen müssen wettergeschützt sein und nach § 37 Abs. 4 eine wirksame Diebstahlsicherung ermöglichen. Außerdem von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig , durch Rampen oder Aufzüge zugänglich sein.

Künftig müssen in Gebäuden (hier nicht Wohngebäude!) mit mehr als zwei Wohnungen Abstellräume je Wohnung und gemeinschaftliche Abstellflächen für Kinderwagen, Gehhilfen und Flächen zum Wäschetrocknen nachgewiesen werden.

Mehraufwand, der eine planerischen Auseinandersetzung mit dem Thema und den Nachweis in den Bauvorlagen erfordert!

§ 37 Abs. 1 und 2 LBO Stellplätze

1. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen (notwendiger Kfz-Stellplatz). Bei der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen und anderer Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind notwendige Kfz- Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen unter Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs ausreichen.

Neu:

2. 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. Notwendige Fahrrad-Stellplätze müssen eine wirksame Diebstahlsicherung ermöglichen und von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig, durch Rampen oder durch Aufzüge zugänglich sein.

Auswirkungen

Es bleibt bei einem Stellplatz je Wohneinheit.

Neu:

Bei allen baulichen Anlagen müssen nun notwendige Fahrradstellplätze in ausreichender Anzahl hergestellt werden

(Klarheit über Anzahl und Beschaffenheit bringt hierzu die neue VwV – Stellplätze die seit dem 1.7.2015 gültig ist)

Auszug VwV –Stellplätze 2015:

Die Fahrrad-Stellplätze müssen so hergestellt werden, dass sie ebenerdig, durch Aufzüge oder Rampen zugänglich sind, wobei bis zu zwei Stufen zulässig sind, sie eine Anschließmöglichkeit für den Fahrradrahmen haben, dem Fahrrad ein sicherer Stand durch einen Anlehnbügel gegeben wird, sie eine Länge von 2 m zuzüglich der erforderlichen Fahrgassen und Rangierflächen aufweisen und durch einen Mindestabstand von 0,80 m zwischen den Fahrradständen das Abstellen und Anschließen des Fahrrades einschließlich des Rahmens ermöglicht wird.

Die Herstellung einfacher Vorderradständer ist unzulässig. Der Platzbedarf kann durch den Einsatz platzsparender Fahrrad-Abstellsysteme wie beispielsweise Doppelstockparksysteme reduziert werden. Solche Systeme müssen eine einfache Nutzbarkeit gewährleisten.

Anders als bei notwendigen Fahrradstellplätzen für Wohnungen müssen diese „sonstigen“ notwendigen Fahrradstellplätze nicht überdacht sein. Eine Ablösung ist nicht möglich.

§ 38 Abs. 2 Nr. 2 LBO Sonderbauten

Einrichtungen zur Betreuung, Unterbringung oder Pflege von Kindern, Menschen mit Behinderung oder alten Menschen, **ausgenommen Tageseinrichtungen für Kinder und Kindertagespflege für nicht mehr als acht Kinder.**

Bisher:

Einrichtungen zur Betreuung, Unterbringung oder Pflege von Kindern, Menschen mit Behinderung oder alten Menschen.

Auswirkungen

Durch die Klarstellung sind kleinere Einrichtungen bis 8 Kinder keine Sonderbauten mehr.

Damit sind diese Anlagen auch im Kenntnissgabeverfahren oder im vereinfachten Verfahren möglich, was den Ausbau von kleineren Einrichtungen und die Kindertagespflege deutlich erleichtern wird.

Auch das bei Sonderbauten notwendige Brandschutzkonzept und der zweite bauliche Rettungsweg wird bei diesen kleineren Anlagen in aller Regel entfallen können.

§ 51 Abs. 2 LBO Kenntnissgabeverfahren

Das Kenntnissgabeverfahren bleibt erhalten.

Aber:

Vorhaben dürfen den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen!

Bisher:

Mussten Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen ausdrücklich beantragt werden und konnten gesondert im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden werden.

Da der Gesetzgeber im Gesetz nur vom Bebauungsplan spricht, werden die Gerichte klären müssen, ob darunter auch die Entscheidungen nach § 56 LBO zu örtlichen Bauvorschriften gemeint sind.

In der Gesetzesbegründung werden alle isolierten Entscheidungen der Baurechtsbehörde genannt!

Auswirkungen

Mit der Einschränkung wird das eigentlich beabsichtigte Ziel eines wirklich schnellen und kostengünstigen Verfahrens erreicht.

Schwachpunkt ist und bleibt das planerische Erkennen, ob für die Realisierung der Antragsplanung Ausnahmen, Abweichungen oder Befreiungen (AAB) vom Bebauungsplan oder anderen öffentlich rechtl. Vorschriften erforderlich werden.

Gemeinden und Baurechtsbehörden sind nun gezwungen bei Vorhaben, bei denen vom Planverfasser AAB nicht erkannt worden sind, beim Durchsehen aber erkannt werden, diese (kostenpflichtig) zurückzuweisen.

Diese Vorhaben werden dann in aller Regel im vereinfachten Verfahren abzuarbeiten sein.

Das Risiko fehlender bzw. nicht erkannter aber erforderlicher AAB Entscheidungen liegt weiterhin voll und ganz beim Planverfasser!

§ 52 LBO Vereinfachtes Verfahren

Der Prüfungsumfang im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren wurde auf den § 14 BauGB (Veränderungssperre) ausgedehnt.

Klargestellt wurde, dass es sich neben den bauordnungsrechtlichen Vorgaben des § 5 bis 7 LBO, um andere öffentlich rechtlich Vorschriften des Fachrechts außerhalb des Gesetzes (LBO) handelt, die unter bestimmten Voraussetzungen zum Prüfungsumfang gehören. (z.B. Wasserrecht, Naturschutz, Denkmalrecht u. a.)

Wichtig:

Über Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen von Vorschriften nach diesem Gesetz oder auf Grund dieses Gesetzes, die nach Absatz 2 nicht geprüft werden, entscheidet die Baurechtsbehörde auf besonderen Antrag im Rahmen des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens.

Auch hier liegt die Verantwortung für das Erkennen und beantragen von notwendigen AAB Entscheidungen wieder beim Planverfasser

§ 54 LBO Gemeindliches Einvernehmen

Die zuständige Baugenehmigungsbehörde hat (bisher kann) bei einem rechtswidrig verweigerten Einvernehmens einer Gemeinde das gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen.

Diese Klarstellung war erforderlich, da in verschiedenen Urteilen des Bundesgerichtshofs entschieden worden ist, dass es bei einem rechtswidrig versagten gemeindlichen Einvernehmen für die Genehmigungsbehörde keinen Ermessensspielraum gibt und ein nicht Ersetzen demzufolge ermessensfehlerhaft wäre, sowie ggf. Amtshaftungsansprüche auslösen könnte.

§ 54 Abs. 5 LBO Fristen im Verfahren

Die Frist nach Satz 1 beginnt, sobald die vollständigen Bauvorlagen und alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Mitwirkungen vorliegen, spätestens jedoch nach Ablauf der Fristen nach Absatz 3 und nach § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie nach § 12 Absatz 2 Sätze 2 und 3 des Luftverkehrsgesetzes.

Gestrichen wurde der letzte Satz:

Auf die Einhaltung der Frist nach Satz 1 kann der Bauherr nicht wirksam verzichten.

Gesetzesbegründung:

Ein Vorschlag vom Städtetag wurde umgesetzt, da die bisherige Regelung bei Fristüberschreitung eine Ablehnung durch die Genehmigungsbehörde und eine Neueinreichung seines Antrags erforderlich macht.

Auswirkungen

In Einzelfällen kann es nun wieder möglich sein, dass einvernehmlich mit dem Bauherren ein Verfahren ruhen kann, damit Einzelfragen ggf. noch geklärt werden können.

Bisher mussten diese vollständigen Anträge wegen der Fristen abgelehnt werden.

Beispiel:

Der vollständige Bauantrag kann nicht baurechtlich genehmigt werden, weil der erstmalig Baurecht schaffende Bebauungsplan noch nicht den Stand nach § 33 BauGB erreicht hat.

§ 56 Abs. 2 Nr. 3 LBO **A**abweichungen **A**usnahmen **B**efreiungen

(1) Abweichungen von technischen Bauvorschriften sind zuzulassen, wenn auf andere Weise dem Zweck dieser Vorschriften nachweislich entsprochen wird.

(2) Ferner sind Abweichungen von den Vorschriften in den §§ 4 bis 37 dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes zuzulassen

zur Modernisierung von Wohnungen und Wohngebäuden, Teilung von Wohnungen oder Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder die Kenntnissgabe für die Errichtung des Gebäudes mindestens fünf Jahre zurückliegt,

2. zur Erhaltung und weiteren Nutzung von Kulturdenkmälern,

3. zur Verwirklichung von Vorhaben zur Energieeinsparung **und zur Nutzung erneuerbarer Energien**,

4. zur praktischen Erprobung neuer Bau- und Wohnformen im Wohnungsbau, wenn die Abweichungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Auswirkungen

Durch die Ergänzung um zur „Nutzung regenerative Energien“ wird nun ein Rechtsanspruch formuliert.

Damit soll die Zulassung von Solaranlagen und Kleinwindenergieanlagen Erleichtert werden und insbesondere die Abweichung von Brandschutz und Abstandsflächenvorschriften erleichtert werden.

Große Veränderungen zur jetzigen Praxis sind eher nicht zu erwarten, da z.B. auch das Gebot der Rücksichtnahme, oder geschützte nachbarliche Belange ebenfalls geprüft werden müssen.

§ 74 Abs. 1 LBO örtliche Bauvorschriften **Gestaltung**

(1) Zur Durchführung baugestalterischer Absichten, zur Erhaltung schützenswerter Bauteile, zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmälern können die Gemeinden im Rahmen dieses Gesetzes in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebiets durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen über

- 1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung,

Neu:

Anforderungen nach Satz 1 Nummer 1, die allein zur Durchführung baugestalterischer Absichten gestellt werden, dürfen die Nutzung erneuerbarer Energien nicht ausschließen oder unangemessen beeinträchtigen.

Auswirkungen

Damit wird das Satzungsrecht in örtlichen Bauvorschriften eingeschränkt! In Bebauungsplänen und Gestaltungssatzungen dürfen keine gestalterischen Regelungen getroffen werden, die den normalen Ausbau von z.B. Solaranlagen auf Dächern verhindern.

Aber:

Regelungen, die Auswüchse, wie extrem aufgeständerte, oder über den First hinausgehende Anlagen verhindern, sowie Satzungen, die zum Schutz von einzelnen Kulturdenkmälern, oder geschützten Innenstädten beschlossen werden, aber auch andere Regelungen sind weiterhin möglich und können z. PV Anlagen einschränken.

Damit wird in der Praxis in Zukunft die eine oder andere Befreiungsentscheidung entfallen können, was dem Bauherren Kosten spart.

§ 74 Abs. 2 LBO örtliche Bauvorschriften **Flächennutzung**

Soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe **oder Gründe sparsamer Flächennutzung** dies rechtfertigen, können die Gemeinden für das Gemeindegebiet oder für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets durch Satzung bestimmen, dass

5. Stellplätze und Garagen nur in einer platzsparenden Bauart hergestellt werden dürfen, zum Beispiel **mehrgeschossig** als kraftbetriebene Hebebühnen oder als automatische Garagen

Damit wird das Satzungsrecht der Gemeinden erweitert, sodass künftig auch das Augenmerk auf eine flächensparende Bauweise gerichtet werden kann.

Auswirkungen

Es bleibt abzuwarten ob hiervon wirklich gebrauch gemacht wird, weil diese Varianten nicht unerheblichen zusätzliche Kosten für Investoren verursachen würden und damit eher zumindest im ländlichen Gemeinden als Standortnachteil gesehen werden könnten.

Beispiel:

ALDI in einer 4000 Einwohner Gemeinde mit zweigeschossigem Parkplatz?
usw.

§ 74 Abs. 2 Nr. LBO örtliche Bauvorschriften **Stellplätze**

Soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe oder Gründe sparsamer Flächennutzung dies rechtfertigen, können die Gemeinden für das Gemeinde-gebiet oder für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets durch Satzung bestimmen, dass

- 1. die Stellplatzverpflichtung (§ 37 Abs. 1) eingeschränkt wird,
- 2. die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1) auf bis zu zwei Stellplätze erhöht wird; für diese Stellplätze gilt § 37 entsprechend,
- 3. die Herstellung von Stellplätzen und Garagen eingeschränkt oder untersagt wird,

Damit kann künftig auch der notwendige Stellplatz durch Satzung untersagt werden.

Im ländlichen Raum wohl eher nicht zu erwarten!

§ 50 Abs. 1 LBO Anhang Nr. 2 u. 3

verfahrensfreie Vorhaben

d) **Außenwandbekleidungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung**, ausgenommen bei Hochhäusern, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen,

e) **Bedachungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung**, ausgenommen bei Hochhäusern,

c) Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung **auf oder an Gebäuden sowie eine damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Gebäude; gebäudeunabhängige Anlagen** nur bis 3 m Höhe und einer Gesamtlänge bis zu 9 m,

Auswirkungen

Damit werden verschiedene Änderungen zur Energieeinsparung und zur Verwendung von regenerativen Energien freigestellt.

Beispiele:

1. Aufdachdämmungen, die die Höhe der Gebäudes verändern. Nicht gemeint sind Veränderungen der Dachneigung, Dachgauben oder Veränderungen der Dachform
2. Damit entfallen künftig Genehmigungsverfahren für die Überlassung von Dachflächen zur gewerblichen Stromerzeugung an Dritte. (VGH BW 26.10.1998, Az. 8 S 1848/ 98)

Formal könnte es nur noch Verfahren geben, wenn das Gebäude durch diese Aufbauten statisch nachgerüstet werden müsste.

§ 50 Abs. 1 LBO Anhang Nr. 5 Antennen

c) Antennen einschließlich der Masten bis 10 m Höhe und zugehöriger Versorgungseinheiten bis 10 m³ Brutto-Rauminhalt sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Nutzungsänderung oder bauliche Änderung der Anlage; ***für Mobilfunkantennen gilt dies mit der Maßgabe, dass deren Errichtung mindestens acht Wochen vorher der Gemeinde angezeigt wird,***

Weitere Anzeigepflicht (nun nach LBO) für die Netzbetreiber, damit die Gemeinden auch bei verfahrensfreien Anlagen rechtzeitig die Bürger informieren können.

Schon bisher:

Mobilfunkerkklärung BW vom November 2004

Anhörungspflicht nach § 7a der 26. BImSchV

Fazit

1. Haben wir weiter über einen längeren Zeitraum (1996, 2009) verlässliche Bauordnung, oder werden jetzt die Verfallzeiten (2013, 2015) kürzer?
2. Waren diese Änderungen wirklich notwendig?
3. Sie schaffen in jedem Fall mehr Bürokratie und erhöhen die Baukosten und damit die Wohnkosten.

Mein Fazit:

Die Novelle enthält keine grundsätzlich notwendigen Änderungen!

Aber:

Die Verpflichtung Rauchmelder 2013 war längst überfällig!

Rechtzeitig geplante Barrierefreiheit ist deutlich günstiger als eine spätere Nachrüstung!

Haben die Kommentatoren der Welt und der
Frankfurter am Ende Recht?

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

Und denken Sie daran:

