

Wolfgang Stein

**Die neue
Landesbauordnung für
Baden-Württemberg 2015
Synopsis**

mit Allgemeiner
Ausführungsverordnung,
Verfahrensverordnung
und einer erläuternden Einführung

Kohlhammer

Die neue Landesbauordnung für Baden-Württemberg 2015

Synopse

mit Allgemeiner Ausführungsverordnung,
Verfahrensverordnung und
einer erläuternden Einführung

von

Wolfgang Stein
Ministerialrat,
Ministerium für Verkehr und Infrastruktur
Baden-Württemberg

Verlag W. Kohlhammer

1. Auflage 2015

Alle Rechte vorbehalten

© W. Kohlhammer GmbH, Stuttgart

Gesamtherstellung: W. Kohlhammer GmbH, Stuttgart

Print:

ISBN 978-3-17-029002-0

E-Book-Formate:

pdf: ISBN 978-3-17-029003-7

epub: ISBN 978-3-17-029004-4

mobi: ISBN 978-3-17-029005-1

Für den Inhalt abgedruckter und verlinkter Websites ist ausschließlich der jeweilige Betreiber verantwortlich. Die W. Kohlhammer GmbH hat keinen Einfluss auf die verknüpften Seiten und übernimmt hierfür keinerlei Haftung.

Vorwort

Am 5. November 2014 hat der baden-württembergische Landtag das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg beschlossen und damit nach der im Jahre 2009 verabschiedeten Gesetzesänderung eine weitere umfassende Novellierung der Landesbauordnung vorgenommen.

Ziel der neuerlichen Änderung war es, die Landesbauordnung nach sozialen und ökologischen Kriterien zu überarbeiten. Daher betreffen wesentliche Neuerungen Maßnahmen zur Förderung des Fahrradverkehrs, zur Erleichterung der Nutzung regenerativer Energien und zur Erweiterung der Barrierefreiheit im Wohnungsbau. Aber auch verfahrensrechtliche Änderungen wurden vorgesehen, wie z. B. die Einschränkung des Kenntnissgabeverfahrens, Klarstellungen beim vereinfachten Verfahren und verschiedene Neuformulierungen im Katalog verfahrensfreier Vorhaben.

Dieses Buch soll all jenen, die sich beruflich mit dem Bauordnungsrecht befassen, aber auch Bauherren und anderen Interessierten helfen, sich in möglichst kurzer Zeit einen umfassenden Überblick über die Neuerungen in der Landesbauordnung 2015 zu verschaffen. Um dies zu erreichen, wird der neue Wortlaut des Gesetzes, wie es ab dem 1. März 2015 gelten wird, in Form einer Synopse dem Wortlaut der bisherigen Fassung gegenübergestellt.

Die Einführung der Rauchwarnmelderpflicht, die zunächst ebenfalls im Gesetzentwurf enthalten war, wurde im Lauf des Verfahrens herausgelöst und bereits zuvor im Jahr 2013 als Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 16. Juli 2013 (GBl. 2013 S. 209) getrennt beschlossen. Die Änderung durch dieses Gesetz wurde wegen ihrer Auswirkungen ebenfalls in dieses Werk aufgenommen. Zur Vervollständigung wurden auch zwei weitere kleinere Gesetzesänderungen aufgenommen, so dass sämtliche Änderungen der Landesbauordnung seit der letzten großen Novelle im Jahre 2009, die zur Fassung vom 5. März 2010 geführt hat, aus der Synopse erkennbar werden.

Der Synopse vorangestellt wird eine Einführung, in der alle wichtigen Neuregelungen erläutert werden und auf wichtige Rechtsfolgen hingewiesen wird. Im Rahmen dieser Einführung werden auch die wesentlichen Passagen aus der amtlichen Begründung zum Gesetzentwurf wiedergegeben.

Da die Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung ebenfalls mit dem Gesetzentwurf geändert wurde und in dieser Verordnung wesentliche baurechtliche Vorschriften untergesetzlich geregelt sind, wird diese im Anhang in ihrer vollständigen, geänderten Fassung abgedruckt. Wegen ihres engen Zusammenhangs wurde auch der Text der Verfahrensordnung zur Landesbauordnung als Anhang aufgenommen.

Ich hoffe, dass dieses Buch damit alles Notwendige enthält, um dem Leser eine wertvolle Hilfe für den schnellen Zugang zur neuen Landesbauordnung 2015 zu sein.

Stuttgart, im Januar 2015

Wolfgang Stein

Inhaltsübersicht

Vorwort.	V
Einführung.	1
Landesbauordnung 2015 (Synopsis)	23
Anhang	
I. Allgemeine Ausführungsverordnung des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur zur Landesbauordnung (LBOAVO) vom 5. Februar 2010 (GBl. S. 24), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)	88
II. Verordnung der Landesregierung, des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über das baurechtliche Verfahren (Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung – LBOVVO) vom 13. November 1995 (GBl. S. 794), zuletzt geändert durch Artikel 218 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 89)	104
Stichwortverzeichnis	121

Einführung

Hinweise: §§ ohne Angabe des Gesetzes sind solche der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

Textpassagen *in Kursivschrift* sind Ausführungen der offiziellen Begründung zu dem jeweiligen Gesetzentwurf.

Diese Ausführungen sind enthalten in folgenden Drucksachen des Landtags von Baden-Württemberg:

- Drucksache 15/5294 (Gesetzentwurf zur Änderung der LBO),
- Drucksache 15/5923 (Beschlussempfehlung des Verkehrsausschusses),
- Drucksache 15/3252 (Gesetzentwurf zur Änderung der LBO betreffend die Einführung der Rauchwarnmelderpflicht).

Übersicht

- A. Allgemeines zur Novellierung der Landesbauordnung
- B. Die wesentlichen Änderungen im Einzelnen
 - 1. Neuregelungen zu Fahrrad- und Kfz-Stellplätzen
 - 1.1 Herstellung von Fahrrad-Stellplätzen
 - 1.1.1 Fahrrad-Stellplatzpflicht bei baulichen Anlagen (§ 37 Absatz 2)
 - 1.1.2 Fahrrad-Stellplatzpflicht bei Wohnungen (§ 35 Absatz 4)
 - 1.2 Ersetzung von Kfz-Stellplätzen durch Fahrrad-Stellplätze (§ 37 Absatz 1)
 - 1.3 Verwendung der Ablöse (§ 37 Absatz 5)
 - 1.4 Kommunales Satzungsrecht: Kfz-Stellplätze für Wohnungen und mehrgeschossige Stellplätze bzw. Garagen (§ 74 Absatz 2)
 - 2. Nutzung regenerativer Energien
 - 2.1 Verfahrensfreiheit von Solaranlagen auf Gebäuden (Anhang zu § 50 Absatz 1)
 - 2.2 Zulassung von Abweichungen zur Nutzung regenerativer Energien (§ 56 Absatz 2)
 - 2.3 Beschränkung kommunaler Gestaltungssatzungen (§ 74 Absatz 1)
 - 3. Nachhaltiges Bauen
 - 3.1 Begrünung baulicher Anlagen (§ 9 Absatz 1)
 - 3.2 Verwendung von Holz (§ 26 Absatz 3)
 - 4. Barrierefreies Bauen, Wohnungsbau
 - 4.1 Barrierefreiheit im allgemeinen Wohnungsbau (§ 35 Absatz 1)
 - 4.2 Abstellflächen für Kinderwagen und Gehhilfen (§ 35 Absatz 4)
 - 4.3 Abstellräume für Wohnungen (§ 35 Absatz 5)
 - 5. Vorbeugender Brandschutz
 - 5.1 Brandschutz in Ställen (§ 15 Absatz 8)
 - 5.2 Rauchwarnmelderpflicht (§ 15 Absatz 7)
 - 6. Berechnung der Abstandsflächen
 - 6.1 Maßgebliche Geländeoberfläche (§ 5 Absatz 4)
 - 6.2 Berücksichtigung von Giebelflächen (§ 5 Absatz 5)
 - 6.3 Nachträgliche Wärmedämmung (§ 5 Absatz 6)
 - 6.4 Länge der Grenzbebauung (§ 6 Absatz 1)
 - 7. Änderungen des Bauproduktenrechts
 - 7.1 Verwendbarkeit von Bauprodukten (§ 17)
 - 7.2 Allgemeines bauaufsichtliches Prüfungszeugnis (§ 19)

- 7.3 Nachweis der Verwendbarkeit im Einzelfall (§ 20)
- 7.4 Prüf-, Zertifizierung- und Überwachungsstellen (§ 25)
- 8. Verfahrensmäßige Änderungen
 - 8.1 Einschränkung des Kenntnissgabeverfahrens (§ 51)
 - 8.2 Vereinfachtes Verfahren (§ 52 Absatz 2)
 - 8.3 Anzeigepflicht bei Grundstücksteilung (§ 8)
 - 8.4 Anzeigepflicht bei Errichtung von Mobilfunkanlagen (Anhang zu § 50 Absatz 1)
 - 8.5 Verfahrensfreiheit von Bedachungen (Anhang zu § 50 Absatz 1)
 - 8.6 Verzicht auf Einhaltung der Bearbeitungsfrist (§ 54 Absatz 5)
 - 8.7 Zuständigkeit des Umweltministeriums (§ 48 Absatz 4)
 - 8.8 Verfahren bei Blockheizkraftwerken und Verbrennungsmotoren (§ 67 Absatz 5, § 59 Absatz 5, Anhang zu § 50 Absatz 1)
- 9. Begriffe und Definitionen
 - 9.1 Grundflächen (§ 2 Absatz 4)
 - 9.2 Stellplätze (§ 2 Absatz 8)
 - 9.3 Kfz-Stellplätze (§ 37 Absatz 1)
 - 9.4 Feuerstätte (§ 2 Absatz 12)
 - 9.5 Menschen mit Behinderung (§ 3 Absatz 4, § 29 Absatz 2, § 38 Absatz 2)
 - 9.6 Tageseinrichtungen für Kinder und Kindertagespflege (§ 38 Absatz 2)
 - 9.7 Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger (§ 67 Absatz 5, § 59 Absatz 5, Anhang zu § 50 Absatz 1)
 - 9.8 Außenwandbekleidung (Anhang zu § 50 Absatz 1)
- 10. Klarstellungen und Anpassungen
 - 10.1 Maßgebliche Geländeoberfläche (§ 5 Absatz 4)
 - 10.2 Wärmeschutz (§ 14)
 - 10.3 Ausnahmen von der Barrierefreiheit (§ 39 Absatz 3)
 - 10.4 Ersetzung des kommunalen Einvernehmens (§ 54 Absatz 4)
 - 10.5 Beginn der Bearbeitungsfrist (§ 54 Absatz 5)
 - 10.6 Fliegende Bauten (§ 69 Absatz 1)
 - 10.7 Anpassung an das Produktsicherheitsgesetz (§ 48 Absatz 3, § 73 Absatz 8)

A. Allgemeines zur Novellierung der Landesbauordnung

Mit dem Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung, das der Landtag am 5. November 2014 beschlossen hat, verfolgte der Gesetzgeber das Ziel, die LBO nach sozialen und ökologischen Kriterien zu überarbeiten.

Vorgezogen worden war die Einführung der Rauchwarnmelderpflicht, die der Landtag bereits am 10. Juli 2013 beschlossen hat, vgl. Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209).

Zwischen beiden Änderungen wurde die LBO noch durch Artikel 2 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts in Baden-Württemberg vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389) leicht geändert.

B. Die wesentlichen Änderungen im Einzelnen

1. Neuregelungen zu Fahrrad- und Kfz-Stellplätzen

1.1 Herstellung von Fahrrad-Stellplätzen

Durch die neue Regelung in § 37 Absatz 2 wird eine allgemeine Pflicht zur Schaffung von Fahrrad-Stellplätzen bei baulichen Anlagen im Gesetz vorgese-

hen; diese Pflicht wird für Fahrrad-Stellplätze bei Wohnungen in § 35 Absatz 4 Satz 1 konkretisiert (s. dazu im Einzelnen nachfolgende Abschnitte 1.1.1 und 1.1.2).

Auf die nach diesen beiden Vorschriften herzustellenden sogenannten „notwendigen“ Fahrrad-Stellplätze finden die besonderen Bestimmungen in den neuen Absätzen 3 bis 5 des § 37 Anwendung, da diese Absätze allgemein für „Stellplätze“ gelten (zum Begriff vgl. § 2 Absatz 8). Insbesondere sind Fahrrad-Stellplätze daher, wie auch die Kfz-Stellplätze, auf dem Baugrundstück, auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung oder mit Zustimmung der Gemeinde auf einem Grundstück in der Gemeinde herzustellen. Da weit entfernte Fahrrad-Stellplätze den Fahrradverkehr nicht erleichtern und fördern, können nach Sinn und Zweck der Fahrrad-Stellplatzregelung im letzten Falle allerdings nur gemeindliche Grundstücke in der näheren Umgebung in Betracht kommen. Eine Ablösemöglichkeit nach dem neuen Absatz 6 besteht aufgrund der ausdrücklichen Begrenzung im Wortlaut nur für Kfz-Stellplätze. Bei Fahrrad-Stellplätzen ist die *Ablösemöglichkeit entbehrlich, da nach dem neuen Absatz 5 (bisher Absatz 4) eine Herstellung an anderer Stelle in zumutbarer Entfernung verlangt werden kann, was der Zielvorgabe am besten entspricht. Zudem wäre die Herstellung, Modernisierung und Instandhaltung öffentlicher Parkeinrichtungen oder Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs gemäß Absatz 6 (neu) aus Mitteln der Ablöse für Fahrrad-Stellplätze keine taugliche Alternative, da Fahrrad-Stellplätze nur ortsnah in zumutbarer Entfernung sinnvoll sind.* Letztlich geht der Gesetzgeber davon aus, dass im Regelfall Platz für Fahrrad-Stellplätze auf dem Baugrundstück oder der näheren Umgebung gefunden werden kann. In besonders gelagerten Einzelfällen kann zur Vermeidung einer offenbar nicht beabsichtigten Härte – wenn die Errichtung der baulichen Anlage an der Fahrrad-Stellplatzpflicht scheitern würde – eine Befreiung nach § 56 Absatz 5 von der Herstellungspflicht erteilt werden. Eine Abweichung nach § 37 Absatz 7 ist dagegen ausdrücklich nicht vorgesehen.

Der neue § 37 Absatz 8 wird in seinem Geltungsbereich auf Kfz-Stellplätze beschränkt, da von Fahrrad-Stellplätzen naturgemäß keine vergleichbaren Störungen ausgehen können.

1.1.1 Fahrrad-Stellplatzpflicht bei baulichen Anlagen (§ 37 Absatz 2)

In § 37 Absatz 2 Sätze 1 und 2 wird eine Verpflichtung zur Anlage von Fahrrad-Stellplätzen bei Neubauvorhaben geschaffen. Die Verpflichtung zur Schaffung von Fahrrad-Stellplätzen soll bei solchen baulichen Anlagen bestehen, bei denen aufgrund der Nutzung mit einem Zu- und Abgangsverkehr mit Fahrrädern zu rechnen ist. Für die meisten Nutzungen – z. B. als Verwaltungsgebäude, Gaststätte, Sportstätte – wird grundsätzlich von einem Zu- und Abgangsverkehr auszugehen sein. Absatz 2 Satz 1 verlangt nur die Herstellung von Fahrrad-Stellplätzen in ausreichender Zahl, eine bestimmte Anzahl wird gesetzlich – außer in § 35 Absatz 4 Satz 1 für Wohnungen – nicht vorgegeben. Um eine landeseinheitliche Durchführung der Vorschrift zu gewährleisten, sollen jedoch im Rahmen einer Verwaltungsvorschrift Vorgaben dazu erstellt werden, wie viele Fahrrad-Stellplätze abhängig von der Art der Nutzung und der Größe der baulichen Anlage als erforderlich anzusehen sind.

Notwendige Fahrrad-Stellplätze müssen nach Absatz 2 Satz 2 eine wirksame Diebstahlsicherung ermöglichen, was impliziert, dass die Fahrradhalter eigene Sicherungsmittel wie Ketten, Bügel u. ä. einsetzen, so dass stabile, ortsfeste Befestigungsmöglichkeiten ausreichen – abschließbare Zellen sind zwar geeignet, aber nicht erforderlich.

Die Fahrrad-Stellplätze müssen nach Satz 2 zudem von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig, durch Rampen oder durch Aufzüge zugänglich sein, damit sie nicht über Treppen getragen werden müssen, wobei einzelne Stufen unschädlich sind.

1.1.2 Fahrrad-Stellplatzpflicht bei Wohnungen (§ 35 Absatz 4)

Für Fahrrad-Stellplätze bei Wohnungen enthält das Gesetz in § 35 Absatz 4 nunmehr eine Sonderregelung: *In einem neuen Satz 1 wird eine Regelung über notwendige Fahrrad-Stellplätze für Wohnungen aufgenommen. Danach werden für Wohnungen mindestens zwei wettergeschützte Fahrrad-Stellplätze pro Wohnung vorgeschrieben, durch die sowohl der Bedarf der Besucherinnen und Besucher abdeckt wird als auch anstelle der bisherigen Fahrrad-Abstellflächen aus § 35 Absatz 4 in der bisherigen Fassung die dauerhafte Aufbewahrung der Fahrräder der Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnungen ermöglicht wird. Durch eine Öffnungsklausel, wonach die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen dann nicht oder nicht in voller Höhe besteht, wenn solche nach Art, Größe oder Lage der Wohnung nicht erforderlich sind, soll ausgeschlossen werden, dass Stellplätze gesetzlich verlangt werden, die auch in Zukunft nicht gebraucht werden.* Durch diese Regelung wird dem Bauherrn/der Bauherrin ermöglicht, *nachzuweisen, dass die grundsätzlich geforderten zwei Stellplätze im konkreten Einzelfall nicht erforderlich sind (z. B. bei Altenwohnungen, Ein-Zimmer-Wohnungen oder in unmittelbarer Umgebung bereits vorhandener Vielzahl von Fahrrad-Stellplätzen) und daher gesetzlich nicht verlangt sind.* Die Regelung dient dazu, besonders gelagerte atypische Fälle aus dem Anwendungsbereich der Vorschrift zu nehmen. Daher reicht der Hinweis des Bauherrn/der Bauherrin auf die topografische Situation („Gegend ist zu hügelig zum Fahrradfahren“) allein regelmäßig nicht für eine Entbindung von der Herstellungsverpflichtung.

Im Übrigen gelten die Anforderungen des § 37 Absatz 2 Satz 2 auch für notwendige Fahrrad-Stellplätze für Wohnungen. Auch diese Fahrrad-Stellplätze müssen daher eine wirksame Diebstahlsicherung ermöglichen und von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig, durch Rampen oder durch Aufzüge zugänglich sein. Für eine wirksame Diebstahlsicherung – ist die Verschließbarkeit eines Raumes im Regelfall nicht ausreichend, wenn der Raum zur gemeinschaftlichen Nutzung durch Benutzer mehrerer Wohnungen vorgesehen ist. Wie der Wetterschutz herzustellen ist, entscheidet der Bauherr: Er kann die Abstellplätze in einem Raum vorsehen oder außerhalb von Gebäuden, wobei hier zumindest eine Überdachung anzubringen wäre. Dies gilt für beide für eine Wohnung erforderlichen Stellplätze.

1.2 Ersetzung von Kfz-Stellplätzen durch Fahrrad-Stellplätze (§ 37 Absatz 1)

Der neue § 37 Absatz 1 Satz 4 ermöglicht den Bauherren bis zu einem Viertel der notwendigen Kfz-Stellplätze nach § 37 Abs. 1 Satz 2 durch Fahrrad-

Stellplätze zu ersetzen. *Die so geschaffenen Fahrrad-Stellplätze sollen nicht auf die nach Absatz 2 herzustellenden notwendigen Fahrrad-Stellplätze angerechnet werden können. Vielmehr soll es sich um eine freiwillige Surrogation von Kfz-Stellplätzen zur Schaffung zusätzlicher Fahrrad-Stellplätze handeln.*

Die Ersetzung ist nicht nur bei der Planung von Neubauten möglich, vielmehr kann auch bei bestehenden baulichen Anlagen von der Ersetzungsmöglichkeit Gebrauch gemacht werden. Damit können bereits vorhandene notwendige Kfz-Stellplätze in Fahrrad-Stellplätze umgewandelt werden. Trotz ihrer materiell-rechtlichen Zulässigkeit kann eine solche Umwandlung einer Anzeige im Kenntnisgabeverfahren (§ 51) oder einer Baugenehmigung (§§ 49, 58) bedürfen, soweit die Nutzfläche der zu erstellenden Fahrrad-Stellplätze mehr als 50 m² beträgt oder es sich um Außenbereichsgrundstücke handelt, da insoweit keine Verfahrensfreiheit nach Nummer 11 Buchstabe b des Anhangs zu § 50 Absatz 1 besteht. Auf die Größe der zu beseitigenden Kfz-Stellplätze kommt es dabei regelmäßig nicht an, da deren Abbruch bzw. Rückbau nach § 50 Absatz 3 Nummer 1 oder 3 immer verfahrensfrei möglich ist.

Durch die Bezugnahme auf die „notwendigen Kfz-Stellplätze nach Satz 2“ ist dem Wortlaut eindeutig zu entnehmen, dass der Anwendungsbereich der Regelung die Umwandlung von notwendigen Kfz-Stellplätzen von Wohnungen nicht umfasst. Bei Gebäuden mit Wohnungen muss daher auch künftig nach § 37 Absatz 1 Satz 1 für jede Wohnung ein notwendiger Kfz-Stellplatz geschaffen werden. Eine Ersetzung ist hier nicht zulässig.

1.3 Verwendung der Ablöse (§ 37 Absatz 5)

In § 37 Absatz 5 Satz 2 wird ausdrücklich die Möglichkeit vorgesehen, die Mittel der Stellplatzablöse auch für Parkeinrichtungen für Car-Sharing-Projekte einzusetzen, um die Verwendung von Mitteln für solche Einrichtungen zu fördern.

1.4 Kommunales Satzungsrecht: Kfz-Stellplätze für Wohnungen und mehrgeschossige Stellplätze bzw. Garagen (§ 74 Absatz 2)

- a) *§ 74 Absatz 2 Nummer 1 ermächtigt die Gemeinden künftig auch, durch örtliche Bauvorschrift weniger als den nach § 37 LBO vorgeschriebenen einen notwendigen privaten Kfz-Stellplatz pro Wohnung festzulegen. Derzeit ist nur die Erhöhung auf zwei Kfz-Stellplätze je Wohnung möglich. Künftig kann die Stellplatzpflicht pro Wohnung damit auch bis auf null abgesenkt werden, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.*
- b) *In § 74 Absatz 2 sollen die Gemeinden auch örtliche Bauvorschriften erlassen können, soweit sie damit eine sparsame Flächennutzung verfolgen. Solche Vorschriften können die Gestaltung der Stellplätze nach Nummer 5 betreffen. Der sparsamen Flächennutzung dient es hier insbesondere, wenn Stellplätze bzw. Garagen mehrgeschossig erstellt werden. Diese Möglichkeit wird daher in Nummer 5 als zusätzliches Beispiel aufgenommen.*