

Newsletter

Öffentliches Bau- und Planungsrecht



BRP Renaud und Partner mbB
Rechtsanwälte Patentanwälte
Steuerberater

Februar 2015

Novellierte Landesbauordnung
tritt in Kraft!

Inkrafttreten und
Anwendbarkeit

Abstandsflächenrecht

Nutzung regenerativer
Energien

Begrünung baulicher Anlagen

Barrierefreiheit und
Abstellflächen

Stellplätze für Fahrräder

Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Einschränkung des Kennt-
nisgabeverfahrens



Novellierte Landesbauordnung tritt in Kraft!

Im Koalitionsvertrag von 2011 wurde vereinbart, dass die Landesbauordnung (LBO) nach sozialen und ökologischen Kriterien überarbeitet werden soll. Zur Umsetzung dieser Vereinbarung hat der Landtag von Baden-Württemberg am 05.11.2014 das „Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung von Baden-Württemberg“ beschlossen. Die Novellierung bringt einige Änderungen mit sich, die sich schwerpunktmäßig mit dem Abstandsflächenrecht, der Nutzung regenerativer Energien, der Begrünung baulicher Anlagen, der Barrierefreiheit von Wohnungen, der Stellplatzpflicht für Fahrräder und dem Kenntnissgabeverfahren befassen. Die wichtigsten Neuerungen werden in diesem Newsletter vorgestellt.



Dr. Nadine
Holzapfel

Rechtsanwältin und
Fachanwältin für
Verwaltungsrecht

Langjährige Erfahrung in den Bereichen Öffentliches Bau- und Planungsrecht, Umweltrecht und im Recht der erneuerbaren Energien. Sie berät und vertritt Unternehmen sowie die öffentliche Hand in Verwaltungsverfahren und in verwaltungsgerichtlichen Prozessen.

Inkrafttreten und Anwendbarkeit

Die novellierte Landesbauordnung tritt nach Art. 3 des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung von Baden-Württemberg „am ersten Tag

des vierten auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft“. Die Veröffentlichung erfolgte im Gesetzblatt für Baden-Württemberg vom 21.11.2014, so dass die neue Gesetzesfassung ab dem 01.03.2015 anzuwenden ist.

Da die Übergangsvorschriften des geltenden Rechts keine Änderung erfahren haben, gelten die neuen Regelungen uneingeschränkt ab dem Datum ihres Inkrafttretens. Das gilt sowohl für die Verfahrensvorschriften als auch das materielle Recht. Das heißt, dass bis zum 01.03.2015 eingeleitete Verfahren ab diesem Zeitpunkt nach den neuen Bestimmungen zu Ende zu führen sind. Relevant wird dies in erster Linie beim Kenntnissgabeverfahren, für welches sich die nachstehend erläuterten Modifikationen ergeben.

Auf alle Bauvorhaben, die bis einschließlich 28.02.2015 genehmigt wurden, ist das aktuell gültige materielle Recht anzuwenden. Für alle ab dem 01.03.2015 erteilten Baugenehmigungen findet die novellierte Bauordnung Anwendung, auch wenn der Genehmigungsantrag vor diesem Datum bei der Behörde eingegangen ist.

Abstandsflächenrecht

Im Abstandsflächenrecht ergeben sich mit der Novelle der Landesbauordnung einige praxisrelevante Neuerungen. So wird in § 5 Abs. 4 LBO eine wichtige Klarstellung zur Bestimmung der maßgeblichen Geländeoberfläche aufgenommen, welche für die Ermittlung der Wandhöhe relevant und damit für die Tiefe der Abstandsfläche entscheidend ist. Diese gesetzgeberische Klarstellung wurde für erforderlich erachtet, weil sich in der Rechtsprechung und Kommentarliteratur kein einheitliches Bild ergeben hatte, wie der „Schnittpunkt der Wand mit der Geländeoberfläche“ zu ermitteln ist.

Nach dem neuen Gesetzeswortlaut ist die „tatsächliche Geländeoberfläche nach Ausführung des Bauvorhabens“ maßgeblich, „soweit sie nicht zur Verringerung der Abstandsflächen angelegt wurde oder wird“. Grundsätzlich kommt es also nicht auf die ursprüngliche Geländeoberfläche an, sondern die nach Ausführung des Bauvorhabens neu geschaffene. Nicht maßgeblich ist diese demgegenüber, wenn sie den Zweck hat, die Abstandsflächen zu verringern. Das kann beispielsweise bei Geländeaufschüttungen der Fall sein, bei denen deshalb die ursprüngliche Geländeoberfläche maßgeblich bleibt.

Eine weitere Änderung findet sich im Zusammenhang mit der nachträglichen Wärmedämmung eines bereits bestehenden Gebäudes. Diesbezüglich wird geregelt, dass die baulichen Veränderungen keinen Einfluss auf die Abstandsflächentiefen haben, wenn die Dämmung nicht mehr als 0,25 m vor die bestehende Außenwand tritt. Eine Wärmedämmung dieses Ausmaßes ist regelmäßig ausreichend, um die aktuell gültigen Einsparvorgaben einzuhalten.

Nutzung regenerativer Energien

In Nr. 3 Buchst. c) des Anhangs der LBO wird eine Regelung für Solaranlagen „auf oder an Gebäuden“ eingeführt. Deren Errichtung ist zukünftig verfahrensfrei möglich, auch für den Fall, dass damit eine Änderung der äußeren Gestalt des Gebäudes oder der Nutzung verbunden ist. Das war in der Vergangenheit nicht so, insbesondere musste für eine Solaranlage, welche auf ei-

ner angemieteten Dachfläche errichtet wird, ein Verfahren durchgeführt werden. Hierbei handelt es sich nämlich um eine gewerbliche Nutzung und damit eine Nutzungsänderung des bestehenden Gebäudes.

Eine weitere Erleichterung bei der Nutzung erneuerbarer Energien ergibt sich aus § 56 Abs. 2 Nr. 3 LBO. Dort wird dem Vorhabenträger ein Rechtsanspruch auf Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Vorgaben der §§ 4 bis 37 LBO bei der Verwirklichung von Vorhaben zur Nutzung der erneuerbaren Energien eingeräumt. Soweit dies mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, kann verlangt werden, dass bei der Zulassung des Vorhabens etwa von den gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen oder den Brandschutzanforderungen abgewichen wird.

Die Kommunen haben die Möglichkeit, durch örtliche Bauvorschriften Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zu stellen. Das galt bislang uneingeschränkt auch im Zusammenhang mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, die aus baugestalterischen Gründen beschränkt oder ausgeschlossen werden konnten. Das wird zukünftig bei Neubauten nicht mehr möglich sein. Weiterhin zulässig sind demgegenüber Gestaltungsanforderungen zur Erhaltung schützenswerter Bauteile zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile sowie der Ausschluss gestalterisch besonders problematischer Anlagen wie aufgeständerter Solarmodule.

Begrünung baulicher Anlagen

In § 9 Abs. 1 LBO findet sich ein gesetzliches Grünflächengebot, welches bestimmt, dass die nichtüberbauten Flächen von bebauten Grundstücken Grünflächen sind, soweit sie nicht anderweitig zulässig verwendet werden dürfen. Für den Fall, dass eine Begrünung oder Bepflanzung nicht oder nur eingeschränkt möglich ist, hat der Gesetzgeber nun eine im Vorfeld viel diskutierte Regelung geschaffen, welche zu einer Dach- oder Fassadenbegrünung verpflichtet. Zur Begründung wird angegeben, dass diese nicht nur das Mikroklima des Gebäudes positiv beeinflussen, sondern daneben einen Beitrag zur Verbesserung der gesamtklimatischen Bilanz leisten können. Die Pflicht besteht allerdings dann nicht, wenn und soweit die Beschaffenheit, Konstruktion oder Gestaltung der baulichen Anlage dies nicht zulässt oder die Maßnahme wirtschaftlich unzumutbar ist.

Barrierefreiheit und Abstellflächen

Ein wesentliches Ziel der Gesetzesnovelle ist, das Bauordnungsrecht sozialer zu gestalten. Wegen des demographischen Wandels gehört hierzu auch, der alternden Bevölkerung mehr barrierefreien Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Diesem Ziel dienen die Änderungen in § 35 Abs. 1 LBO, welcher nun verlangt, dass in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sind. Bislang galt diese Anforderung lediglich für Wohngebäude mit mehr als vier Wohnungen. Damit die barrierefrei erreichbaren Woh-

nungen für alte Menschen und Menschen mit Behinderung nutzbar sind, wird zudem verlangt, dass dort die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche barrierefrei nutzbar und mit einem Rollstuhl zugänglich sind. Durch das Erfordernis der barrierefreien Nutzbarkeit soll ein Standard vorgeschrieben werden, welcher der DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen“ entspricht.

Neuerungen gibt es auch bei der Pflicht zur Schaffung von Abstellflächen, die anders als bislang nicht nur in Wohngebäuden, sondern auch in gemischt genutzten Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen zur gemeinschaftlichen Benutzung zur Verfügung stehen müssen. Das betrifft zum einen möglichst ebenerdig zugängliche oder durch Rampen oder Aufzüge leicht erreichbare Flächen zum Abstellen von Kinderwagen oder Rollatoren und sonstigen Gehhilfen sowie Flächen zum Wäschetrocknen. Außerdem wird die generelle Verpflichtung normiert, künftig für jede Wohnung einen Abstellraum zur Verfügung zu stellen.

Stellplätze für Fahrräder

Neu in das Gesetz aufgenommen wird eine Regelung über notwendige Fahrrad-Stellplätze für Wohnungen. Nach § 35 Abs. 4 Satz 1 LBO sind pro Wohnung mindestens zwei geeignete wettergeschützte Fahrrad-Stellplätze herzustellen. Vorgesehen ist aber auch eine Öffnungsklausel, nach welcher von diesen Vorgaben abgesehen werden kann, wenn die notwendigen Fahrrad-Stellplätze nach Art, Größe oder Lage der Wohnung nicht oder nicht

in der gesetzlich vorgeschriebenen Anzahl erforderlich sind.

Notwendige Fahrrad-Stellplätze sind aber nicht nur für Wohnungen herzustellen, die Verpflichtung gilt nach § 37 Abs. 2 LBO auch für die Errichtung sonstiger baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr mit Fahrrädern zu erwarten ist. Davon wird bei den meisten Nutzungen – in der Gesetzesbegründung sind Verwaltungsgebäude, Gaststätten und Sportstätten genannt – auszugehen sein. Anders als bei Wohngebäuden wird die erforderliche Anzahl an Stellplätzen nicht vorgeschrieben. Um einen landeseinheitlichen Vollzug der Vorschrift zu gewährleisten, ist geplant, im Rahmen einer Verwaltungsvorschrift Vorgaben zu schaffen, wie viele Stellplätze in Abhängigkeit von der Größe der baulichen Anlage sowie der Art der Nutzung für erforderlich erachtet werden.

Der Gesetzgeber stellt weitergehende inhaltliche Anforderungen an die Ausgestaltung der notwendigen Stellplätze sowohl für Wohnungen als auch für sonstige Gebäude. Sie müssen jeweils eine wirksame Diebstahlsicherung ermöglichen und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder durch Aufzüge beziehungsweise Rampen zugänglich sein, damit die Fahrräder nicht über Treppen getragen werden müssen.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Mit Ausnahme einiger sprachlicher Klarstellungen ergeben sich aus § 37 Abs. 1 LBO keine Neuerungen für die Herstellung der erforderlichen Anzahl an KFZ-Stellplätzen. Neu ist aber

die Möglichkeit einer Umwandlung von notwendigen KFZ-Stellplätzen in Fahrrad-Stellplätze. Diese Möglichkeit wird allerdings nur bei sonstigen baulichen Anlagen eingeräumt, notwendige KFZ-Stellplätze für Wohnungen dürfen demgegenüber nicht durch Stellplätze für Fahrräder ersetzt werden. Die Surrogation ist zulässig bis zu einem Viertel der notwendigen KFZ-Stellplätze. Dabei sind pro ersetzten KFZ-Stellplatz vier Fahrrad-Stellplätze zu errichten. Die so geschaffenen Stellplätze für Fahrräder sind aber nicht auf die notwendigen Stellplätze nach § 37 Abs. 2 LBO anzurechnen.

Lassen sich die notwendigen KFZ-Stellplätze nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben herstellen, ist zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung die Zahlung eines Geldbetrags an die Gemeinde zulässig. Neu vorgesehen ist die ausdrückliche Möglichkeit, den Geldbetrag für Parkeinrichtungen für Car-Sharing-Projekte einzusetzen.

Den Gemeinden war es schon bisher möglich, über örtliche Bauvorschriften die gesetzliche Stellplatzverpflichtung zu modifizieren. Allerdings ging das kommunale Satzungsrecht nur dahin, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze zu erhöhen. Nunmehr ist es einer Gemeinde zur Beschränkung des Individualverkehrs auch erlaubt, eine Satzung zu erlassen, welche weniger als die gesetzlich geforderte Anzahl von Stellplätzen festschreibt.

Einschränkung des Kenntnisgabeverfahrens

Wesentliche praxisrelevante Neuerungen ergeben sich auch

beim Kenntnisgabeverfahren. Ein solches war nach bisheriger Rechtslage bei den in § 51 Abs. 1 LBO genannten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, immer dann möglich, wenn diese innerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplans oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und außerhalb des Geltungsbereichs einer Veränderungssperre lagen. Sofern diese Voraussetzungen erfüllt waren, das geplante Vorhaben die Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplans aber nicht in jedem Punkt einhielt, stand dies der Durchführung des Kenntnisgabeverfahrens nicht entgegen. Auch in diesem war eine Zulassung im Wege der Abweichung, Ausnahme oder Befreiung möglich, wenn der Bauherr einen entsprechenden Antrag gestellt hat.

Diese isolierten gebührenpflichtigen Entscheidungen über die Erteilung von Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen hoben jedoch vielfach die Vorteile des Kenntnisgabeverfahrens wieder auf und verzögerten den Baubeginn zum Teil erheblich. Der Landesgesetzgeber hat deshalb diese Möglichkeit gestrichen, um die Vorteile des schnellen und kostengünstigen Kenntnisgabeverfahrens zukünftig nur noch dort zuzulassen, wo die Vorgaben des Bebauungsplans eingehalten sind. Voraussetzung ist somit, dass das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht. Liegt demgegenüber ein Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans vor, der eine Abweichung, Ausnahme oder Befreiung erfordert, so ist entweder ein vereinfachtes Verfahren mit entsprechendem Antrag oder ein reguläres Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Ihr Ansprechpartner bei BRP

Dr. Nadine Holzapfel
Rechtsanwältin und
Fachanwältin für
Verwaltungsrecht
nadine.holzapfel@brp.de

Impressum

BRP Renaud und Partner mbB

Königstraße 28
70173 Stuttgart
T +49 711 16445-0
F +49 711 16445-100

Savignystraße 43
60325 Frankfurt/Main
T +49 69 133734-0
F +49 69 133734-34

verantwortlicher Redakteur
Dr. Nadine Holzapfel
Königstraße 28
70173 Stuttgart

info@brp.de
www.brp.de

Briem-Druck GmbH & Co. KG
Hintere Gasse 70
70794 Filderstadt

Stand: Februar 2015