



HOCHSCHULE BIBERACH

Baurecht für die Praxis

Die neue Landesbauordnung Baden-Württemberg
LBO 2010

21. Juli 2010

Prof. Dr. iur. G.A. Balensiefen



0. Einführung

1.Übergangsvorschriften

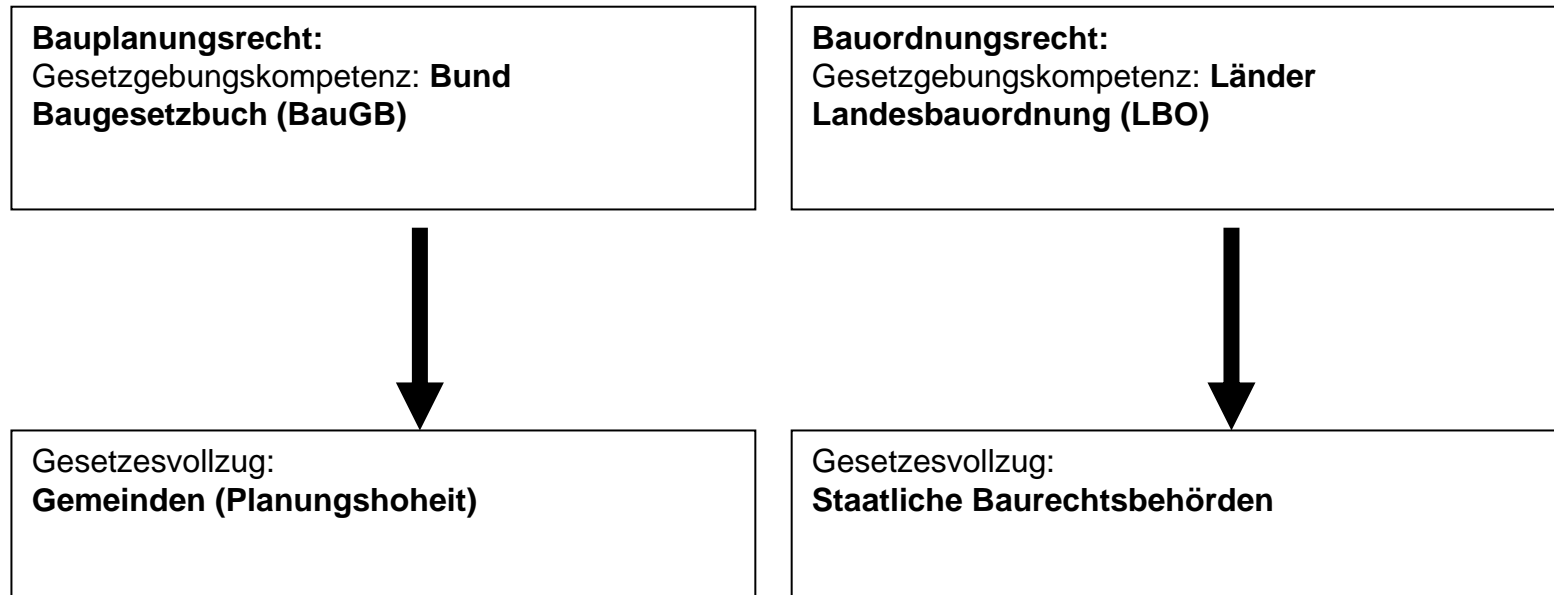
2.Das Abstandsflächenrecht nach der Vereinfachung durch die LBO 2010

3.Die Brandschutzanforderungen nach der LBO 2010

4.Verfahrensrecht

Einführung

Gesetzgebungs- und Vollzugskompetenzen im öffentlichen Baurecht der Bundesrepublik



Hauptziele der Novellierung nach der Gesetzesbegründung:

1. **verfahrensmäßige Erleichterungen** beim Bauherrn sowie, damit verbunden,
2. **billigeres Bauen**. Hierzu sollen
3. **unnötige Standards im Gesetz abgebaut** und
4. **Verfahren durch Straffung und Fristverkürzungen beschleunigt** werden.
5. **Mit dem Abbau staatlicher Kontrolle soll eine Stärkung der Eigenverantwortlichkeit des Bauherrn** hinsichtlich der Rechtmäßigkeit seines Bauvorhabens einher gehen.

Materiell-rechtliche Änderungen:

1. Vereinfachung und Straffung des **Abstandsflächenrechts** in **§§ 5 und 6 LBO**, beispielsweise durch den Wegfall des nicht nachbarschützenden Teils der Abstandsfläche (§ 5 Abs. 7 LBO)
2. Übernahme des **Brandschutzkonzepts** der sog. Musterbauordnung (§§ 26 ff. LBO), damit sollen neuere fachlichen Erkenntnissen sowie eine stärkere Schutzzielorientierung umgesetzt werden.
3. Entschlackung der Regelungen über Aufenthaltsräume, Wohnungen usw. in den §§ 34 ff. LBO um entbehrliche Anforderungen und Vorgaben.

Verfahrensrechtliche Änderungen (1):

1. Vorsichtige **Erweiterung des Katalogs der verfahrensfreien Vorhaben** im (Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO), beispielsweise bei Lockerungen bei landwirtschaftlichen Aufschüttungen im Außenbereich und der zulässigen Größe von Werbeanlagen.
2. Einführung der **Genehmigungspflicht für gebäudeunabhängige Solaranlagen**, die eine Höhe von mehr als 3 m und eine Gesamtlänge von mehr als 9 m aufweisen (Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO), um bei größeren Solaranlagen durch eine präventive Kontrolle die Errichtung baurechtlich unzulässiger und damit abrissbedrohter Anlagen durch einen Bauherrn zu vermeiden.
3. Einführung des **vereinfachten Genehmigungsverfahrens** (§ 52 LBO) als drittes Verfahren neben dem Kenntnissgabeverfahren und dem normalen Baugenehmigungsverfahren.

Verfahrensrechtliche Änderungen (2):

3. Fakultative Beteiligung von **Nachbarn** über die Angrenzer hinaus. Sofern diese Nachbarn und die Angrenzer ihre Einwendungen nicht innerhalb von nunmehr **vier Wochen** vorbringen, sind sie mit ihren Einwendungen ausgeschlossen sein (materielle Präklusion nach § 55 LBO).
4. **Ersetzung eines rechtswidrig verweigerten Einvernehmens der Gemeinde** nach § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB **durch die zuständige Genehmigungsbehörde** (§ 54 Abs. 4 LBO).
5. Verkürzung der Fristen im Baugenehmigungsverfahren (§ 54 Abs. 3 LBO), indem die Frist für die Anhörung der Fachbehörden auf einen Monat reduziert und nach dieser Zeit auch ein nach Landesrecht erforderliches Einvernehmen als erteilt gilt.

1. Übergangsvorschriften

1. § 77 Übergangsvorschriften

- (1) Die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes eingeleiteten Verfahren sind nach den bisherigen Verfahrensvorschriften weiterzuführen. Die materiellen Vorschriften dieses Gesetzes sind in diesen Verfahren nur insoweit anzuwenden, als sie für den Antragsteller eine günstigere Regelung enthalten als das bisher geltende Recht. § 76 bleibt unberührt.
- (2) Wer bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes als **Planverfasser** für Bauvorlagen bestellt werden durfte, darf in bisherigem Umfang auch weiterhin als Entwurfsverfasser bestellt werden.

1. Übergangsvorschriften

2. § 76 LBO[unverändert] Bestehende bauliche Anlagen

- (1) Werden in diesem Gesetz oder in den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften andere Anforderungen als nach dem bisherigen Recht gestellt, so kann verlangt werden, dass **rechtmäßig bestehende oder nach genehmigten Bauvorlagen bereits begonnene Anlagen den neuen Vorschriften angepasst werden, wenn Leben oder Gesundheit bedroht sind.**
- (2) Sollen rechtmäßig bestehende Anlagen wesentlich geändert werden, so kann gefordert werden, dass auch die nicht unmittelbar berührten Teile der Anlage mit diesem Gesetz oder den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften in Einklang gebracht werden, wenn
1. die Bauteile, die diesen Vorschriften nicht mehr entsprechen, mit dem beabsichtigten Vorhaben in einem konstruktiven Zusammenhang stehen und
 2. die Einhaltung dieser Vorschriften bei den von dem Vorhaben nicht berührten Teilen der Anlage keine unzumutbaren Mehrkosten verursacht.

2. Abstandsflächen

1. Abstandflächengebot gilt grds. für alle baulichen Anlagen, nicht nur für Gebäude (§ 5 Abs. 1 LBO).
2. Neugefasst wurde die **Berechnung der Wandhöhe unter Einbeziehung von Dächern und bei Windkraftanlagen** (§ 5 Abs. 5 LBO): Dieser ist nun so strukturiert, dass in **Nr. 1 die Dachtraufseiten** (inhaltlich unverändert), **Nr. 2 die Giebelseiten** (neugefasst) und in **Nr. 3 die Windenergieanlagen** (neu aufgenommen) erfasst werden.
3. In § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO wurde die Sonderregelung für **Wintergärten** gestrichen.

2. Abstandsflächen

4. Die Regelung der Multiplikatoren für die Tiefenberechnung aus der Wandhöhe wird vereinfacht, indem die **Aufspaltung der einzuhaltenden Tiefen der Abstandsflächen in einen nachbarschützenden und einen nicht nachbarschützenden Teil aufgegeben** wird. Es gilt:

a. Für alle **Baugebiete** außer Kerngebiete, Dorfgebiete, besondere Wohngebiete, Gewerbegebiete, Industriegebiete sowie Sondergebiete, die nicht der Erholung dienen, der regelmäßige Multiplikator **0,4** (bis 1995 0,8; bis 2010 0,6),

b. Für **Kerngebiete** (§ 7 BauNVO), **Dorfgebiete** (§ 5 BauNVO) und **besondere Wohngebiete** (§ 4 a BauNVO) der Multiplikator **0,2** (bis 1995 0,5; bis 2010 0,4),

c. für **Gewerbegebiete** (§ 8 BauNVO), **Industriegebiete** (§ 9 BauNVO) sowie Sondergebiete, die nicht der Erholung dienen, der **Multiplikator 0,125** (bis 2010 0,25),

d. In **faktischen Baugebieten** (unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB) gilt die Regelung bei einheitlicher Bebauung entsprechend, bei den üblichen Gemengelagen, insbes. dem faktischen Baugebiet mit **Mischcharakter** verbleibt es beim regelmäßigen Multiplikator von 0,4.

2. Abstandsflächen

5. § 6 Abstandsflächen in Sonderfällen) Abs. 1 LBO ist nun so gefasst, dass in den Abstandsflächen baulicher Anlagen sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind **alle Gebäude ohne Aufenthaltsräume mit einer Wandhöhe bis 3 m und einer Wandfläche bis 25 m²** (bislang: Gebäude oder Gebäudeteile, die nur Garagen oder Nebenräume enthalten)
6. § 6 Abs. 3 Nr. 3 LBO gibt einen ausdrücklichen Anspruch auf die Zulassung geringerer Abstandsflächentiefen, wenn **es sich um nachträgliche Maßnahmen zur Verbesserung der Wärmedämmung eines bestehenden Gebäudes handelt.**

3. Brandschutz

1. Übernahme des Brandschutzkonzepts der Musterbauordnung auf der Basis von Gebäudeklassen nach § 2 Absatz 4 Satz 1 LBO:

Die Brandschutzanforderungen lösen sich damit von der bisherigen Abstufung (im Wesentlichen) allein nach der Gebäudehöhe und richten sich nach einer Kombination dieses Kriteriums mit der Zahl und Größe von Nutzungseinheiten.

3. Brandschutz

2. Mit dem neuen Brandschutzkonzept werden für kleine Gebäude und für die Gebäudeklasse mit Zellenbauweise Erleichterungen für die Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile umgesetzt und die konstruktive Holzverwendung für Gebäude mit bis zu fünf Geschossen eröffnet.
3. Die getrennte Betrachtung der Baustoff- und Bauteilanforderungen sowie die Einführung von Schutzzielbeschreibungen vor jeder Einzelanforderung erleichtert die Zuordnung zu den europäischen Klassifizierungskriterien.
4. Insgesamt sind nun die Brandschutzanforderungen für Gebäude, die keine Sonderbauten sind, aus dem Gesetz, der Ausführungsverordnung zur LBO (LBOAVO), den zugehörigen eingeführten Technischen Baubestimmungen sowie der Bauregelliste abschließend ablesbar.

3. Brandschutz

5. § 2 Abs. 5 LBO nimmt nunmehr die gesetzliche Festlegung des **Geschossbegriffs** auf, der bauordnungsrechtlich – insbesondere im neuen Brandschutzkonzept – von Bedeutung ist. Auf die bisher in **Absatz 5 a. F.** enthaltene Legaldefinition des Gebäudes geringer Höhe kann durch die Aufnahme ausformulierter Maße in *Absatz 4 Nr. 1 bis 3* für die in die jeweilige Gebäudeklasse fallenden Gebäude verzichtet werden.

6. § 2 Abs. 13 LBO stellt klar, dass in den *Absätzen 4, 5 und 6* die Rohbaumaße maßgebend sind. Das bedeutet insbesondere, dass bei der Festlegung sämtlicher in diesen Vorschriften genannter Fußboden- oder Deckenoberkanten vom Rohbauzustand auszugehen ist.

3. Brandschutz

7. § 26 LBO Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen

	feuerbeständig und aus nicht- brennbaren Baustoffen	feuerbe- ständig	hoch- feuer- hemmend	feuer- hemmend
alle Bestandteile sind nicht- brennbar (Satz 2 Nr. 1)	x	x	x	x
tragende und aussteifende Teile sind nichtbrennbar (Satz 2 Nr. 2)	–	x	x	x
tragende und aussteifende Teile sind brennbar; sie haben eine Brandschutzbekleidung (Satz 2 Nr. 3)	–	–	x	x
alle Teile sind brennbar zulässig (Satz 2 Nr. 4)	–	– ¹⁾	–	x

1) Nach LBOAVO unter bestimmten Voraussetzungen abweichend möglich.

4. Verfahrensrecht

1. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach § 52 LBO

- (1) Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren kann bei Bauvorhaben nach § 51 Abs. 1 durchgeführt werden.
- (2) Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren prüft die Baurechtsbehörde
 1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB,
 2. die Übereinstimmung mit den §§ 5 bis 7,
 3. andere öffentlich-rechtliche Vorschriften,
 - a) soweit in diesen Anforderungen an eine Baugenehmigung gestellt werden oder
 - b) soweit es sich um Vorhaben im Außenbereich handelt, im Umfang des § 58 Abs. 1 Satz 2.
- (3) Auch soweit Absatz 2 keine Prüfung vorsieht, müssen Bauvorhaben im vereinfachten Verfahren den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.
- (4) 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.

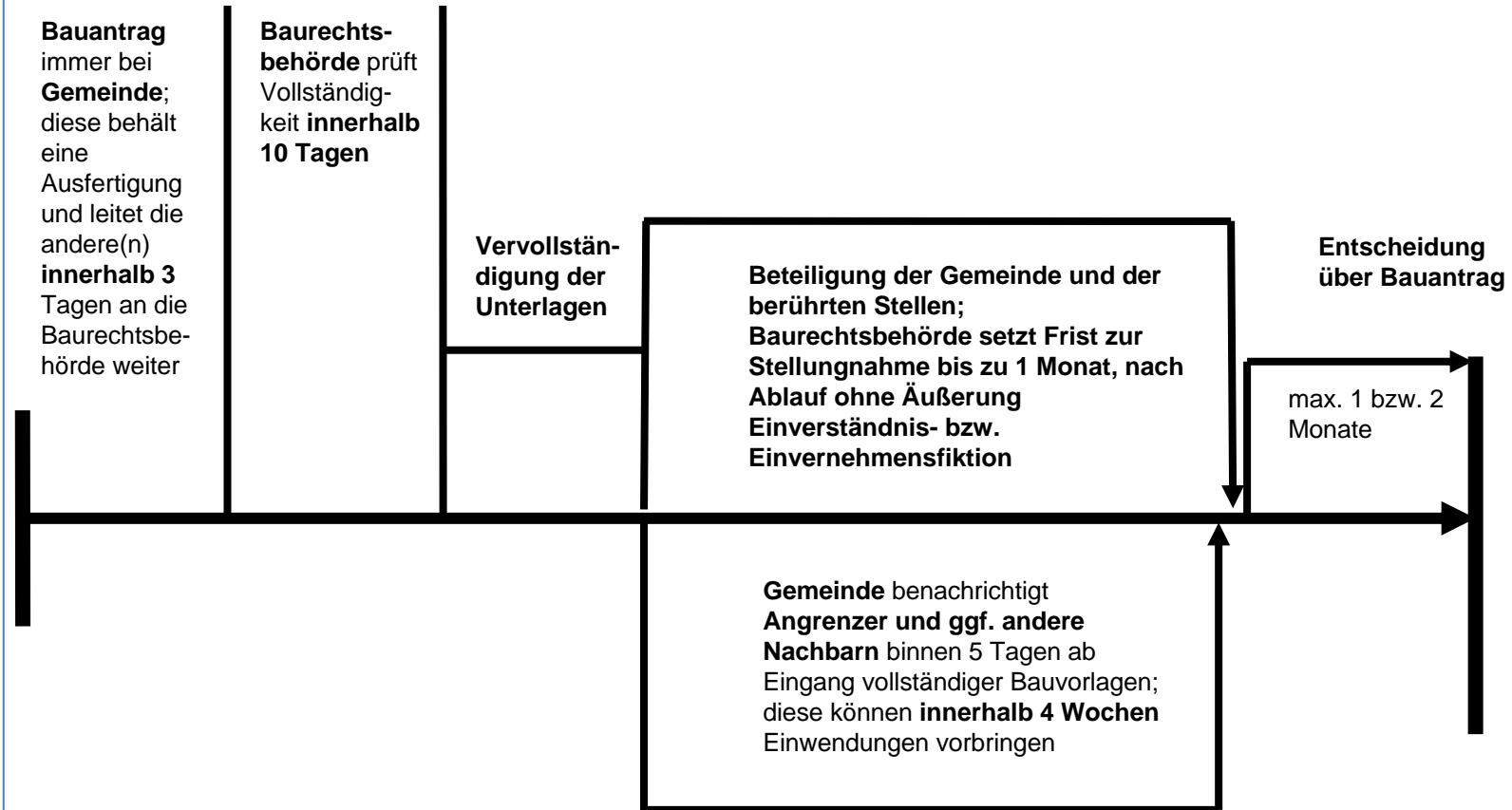
4. Verfahrensrecht

1. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach § 52 LBO

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren führt zu einer Baugenehmigung, die wegen des eingeschränkten Prüfungsumfangs eine beschränkte öffentlich-rechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung darstellt. Daraus folgt, dass zum einen nicht geprüfte, nicht beachtete Anforderungen später noch durch baurechtliche Anordnungen aufgegeben werden können und dass zum anderen Nachbareinwendungen, die nicht den Prüfungsumfang nach Absatz 2 betreffen und nicht berücksichtigt wurden, später – wie im Kenntnissgabeverfahren auch – vom Nachbar geltend gemacht werden müssen bzw. können, indem er von der Behörde ein Tätigwerden verlangt.

4. Verfahrensrecht

2. Fristen im Genehmigungsverfahren



Balensiefen, Baugenehmigungsverfahren nach LBO BW

4. Verfahrensrecht

3. Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 54 Abs. 4 LBO

Verweigerte eine Gemeinde rechtswidrig ihr Einvernehmen, könnte dieses bisher allenfalls nach den kommunalrechtlichen Vorschriften durch die Rechtsaufsichtsbehörde ersetzt werden, nachdem zuerst beanstandet und dann die Vornahme der Erklärung angeordnet wurde. In der Praxis war der Bauherr jedoch bisher auf gerichtlichen Rechtsschutz gegen die Versagung der Baugenehmigung angewiesen. Da die Versagung selbst wegen des fehlenden Einvernehmens rechtmäßig war, musste auch die Widerspruchsbehörde den Widerspruch zurückweisen. **Erst das Verwaltungsgericht** konnte inzidenter auch die Rechtmäßigkeit des verweigerten Einvernehmens prüfen. **Nun kann die zuständige Genehmigungsbehörde das rechtswidrig verweigerte Einvernehmen unmittelbar ersetzen.**

Diskussion

