

S.-H. Gemeindetag • Reventlouallee 6 • 24105 Kiel

Empfänger
der SHGT – info – intern
- Ämter
- Gemeinden
- Zweckverbände
im Verbandsbereich des SHGT

24105 Kiel, 25.07.2016

Reventlouallee 6/ II. Stock
Haus der kommunalen Selbstverwaltung
Telefon: 0431 570050-50
Telefax: 0431 570050-54
E-Mail: info@shgt.de
Internet: www.shgt.de

Aktenzeichen: 60.00.02 Ki/BI
Zuständig: Herr Kiewitz
Telefon/Durchwahl: 56

SHGT - info - intern Nr. 119/16

Novellierte Landesbauordnung in Kraft getreten

- Absenkung von Standards für Flüchtlingsunterbringung, Stellplatzsatzungen für Gemeinden, Verfahrensfreistellungen und verringerte Abstandsflächen für bestimmte Solar- und Kleinwindanlagen -

Der Schleswig-Holsteinische Landtag hat am 10. Juni 2016 den Gesetzentwurf zur Änderung der Landesbauordnung (LBO) in zweiter Lesung verabschiedet. Der Gesetzentwurf (Ltgs.-Drs. 18/2778) vom 04. März 2015 wurde in der Fassung der Bericht und Beschlussempfehlung des Innen- und Rechtsausschusses des Landtages (Ltgs.-Drs. 18/4237) beschlossen und enthält neben einer Anpassung an die fortentwickelte Musterbauordnung vor allem abgesenkte Standards für die Unterbringung von Flüchtlingen.

Der ursprünglich von der Landesregierung gesondert vorgelegte Gesetzentwurf zur Absenkung von Standards im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (Ltgs.-Drs. 18/3907) vom 23.02.2016 wurde zurückgezogen, da die Regelungen in den verabschiedeten Gesetzentwurf mit dem § 85a LBO integriert wurden. Der Gesetzentwurf wurde nunmehr am 30. Juni 2016 im Gesetz- und Verordnungsblatt (S. 369) veröffentlicht und ist am 01. Juli 2016 in Kraft getreten. Über die wesentlichen Änderungen möchte die Geschäftsstelle im Folgenden informieren.

- **Änderungen von Legaldefinitionen**
§ 2 LBO

Mit der Einführung eines neuen Absatzes 2 wurde eine Legaldefinition der Barrierefreiheit aufgenommen, die der Formulierung aus dem Landesbehindertengleichstellungsgesetz (§ 2 Absatz 3) entspricht.

Die Erläuterung des Absatzes 7 Satz 2, unter welchen Voraussetzungen oberirdische Geschosse Staffelgeschosse sind, wurde gestrichen. Zur Definition von Vollgeschossen wurde Absatz 8 neu gefasst.

- **Neuregelungen zur Einhaltung von Abständen bei Energieeinsparmaßnahmen**

§ 6 Absatz 6 Nr. 4 LBO

Die neue Nr. 4 des Absatzes 6 sieht ebenso wie die bisherige Nr. 3 eine abstandflächenrechtliche Privilegierung für Maßnahmen der Energieeinsparung vor. Durch die Neuerung bleiben nunmehr auch Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung und Solaranlagen an bestehenden Gebäuden bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht.

Dies gilt unabhängig davon, ob diese den Anforderungen der Absätze 2 bis 6 Nr. 1 bis 3 LBO entsprechen, wenn ein Abstand von mindestens 2,30 m zur Nachbargrenze erhalten bleibt. Der Begründung des Gesetzentwurfs zufolge wird mit diesem Mindestabstand den Nachbarinteressen ausreichend Rechnung getragen.

- **Bauprodukte**

§ 18 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 LBO

Bauprodukte durften bisher nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 für die Errichtung, Änderung und Instandhaltung baulicher Anlagen u. a. nur verwendet werden, wenn sie nach den Vorschriften des Bauproduktgesetzes (BauPG) oder zur Umsetzung der Bauproduktenrichtlinie in den Verkehr gebracht und gehandelt werden dürfen, insbesondere das Zeichen der Europäischen Gemeinschaften (CE-Zeichen) tragen und dieses Zeichen die nach Absatz 7 Nr. 1 festgelegten Klassen und Leistungsstufen ausweist oder die Leistung des Bauprodukts angibt.

Da die Bauproduktenrichtlinie nunmehr durch die Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates zur Festlegung harmonisierter Bedingungen für die Vermarktung von Bauprodukten und zur Aufhebung der Richtlinie 89/106/EWG des Rates (Bauproduktenverordnung) aufgehoben wurde und diese Verordnung unmittelbar gilt, war die Bezugnahme des Buchstaben a) auf das BauPG gegenstandslos und wurde dementsprechend angepasst. Der bisherige Buchstabe b) wurde insoweit an die neue Rechtslage angepasst, dass Bauprodukte verwendet werden dürfen, wenn sie nach anderen unmittelbar geltenden Vorschriften der Europäischen Union in den Verkehr gebracht und gehandelt werden dürfen.

- **Treppenräume und Ausgänge**

§ 36 LBO

Mit der Änderung des § 36 wurde zur Vereinfachung und besseren Verständlichkeit der Regelung über notwendige Treppenräume und Ausgänge die durchgängige Differenzierung zwischen außenliegenden und innenliegenden Treppenräumen aufgegeben. Im Hinblick auf den Wegfall dieser Differenzierung wurden die Absätze 3 und 7 angepasst.

Die Neufassung des Absatzes 8 sieht vor, dass notwendige Treppenräume belüftet und zur Unterstützung wirksamer Löscharbeiten entraucht werden können. Weiter bestimmt Satz 4 die Mindestgröße der Öffnungen für die Rauchabteilung und regelt die Bedienung der Abschlüsse dieser Öffnungen.

- **Erleichterungen des Verzichts auf die Bereitstellung von grundsätzlich notwendigen Stellplätzen, Garagen und Abstellanlagen für Fahrräder**
§ 50 Abs. 1 LBO

Durch das Einfügen des Wortes „tatsächlich“ in den § 50 Absatz 1 Satz 2 wurde klarstellend festgelegt, dass sich die Anzahl und Größe von Stellplätzen, Garagen und Abstellanlagen für Fahrräder nach Art und Anzahl der tatsächlich vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder der ständigen Benutzer und Besucher der Anlagen richtet. Ein neuer Satz 3 in Absatz 1 des § 50 LBO sieht vor, dass – wenn diese Anzahl durch eine örtliche Bauvorschrift nach der neu eingeführten Satzungsermächtigung in § 84 Absatz 1 Nr. 8 LBO festgelegt wurde (s. hierzu weiter unten) – diese Bauvorschrift maßgeblich ist.

Der Inhalt des gestrichenen Satzes 5 Halbsatz 2 wurde weitestgehend in einen neuen Satz 6 übernommen; er enthält eine Klarstellung, dass im Einvernehmen mit der Gemeinde ein Verzicht auf die Bereitstellung von grundsätzlich notwendigen Stellplätzen möglich ist. Und zwar insbesondere dann, wenn eine günstige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht oder ausreichende Fahrradwege vorhanden sind. Außerdem betrifft die Regelung jetzt ausdrücklich auch Vorhaben für Wohnraum, an denen ein öffentliches Interesse besteht. Ein Indiz für ein bestehendes öffentliches Interesse ist der Gesetzesbegründung zufolge etwa die Schaffung bezahlbaren, energieeffizienten Dauerwohnraums im Allgemeininteresse. Dieser ist auch zu entnehmen, dass es sich bei der Aufzählung nicht um eine abschließende handelt und die Tatbestandsmerkmale nicht kumulativ vorliegen müssen. So ist ein (teilweiser) Verzicht auf die Herstellung von Stellplätzen, Garagen und Ablösebeträgen auch möglich, wenn ausreichend Mobilitätskonzepte wie Carsharingangebote vorhanden sind, auch wenn es sich nicht um ein oben genanntes Vorhaben handelt.

Absatz 10 stellt nunmehr klar, dass auch Stellplätze für Wohnungen und bauliche Anlagen nach § 52 LBO (Barrierefreies Bauen) in ausreichender Anzahl barrierefrei sein müssen.

- **Neuregelungen zum barrierefreien Bauen**
§ 52 LBO

Die Neufassung des § 52 Absatz 1 LBO sieht vor, dass in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen mindestens die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein müssen. Diese Verpflichtung kann auch durch eine entsprechende Zahl barrierefrei erreichbarer Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden.

Außerdem müssen gemäß Absatz 2 Satz 1 bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, nunmehr neben dem Besucherverkehr auch für den Benut-

zerverkehr barrierefrei sein. Beispielhaft genannt werden etwa Einrichtungen des Kultur und des Bildungswesens, Sport- und Freizeittätten sowie Büro- und Verwaltungsgebäude.

In Satz 3 wurde jedoch eine Einschränkung dahingehend vorgenommen, dass die Anforderungen an die Barrierefreiheit auf den für die zweckentsprechende Nutzung tatsächlich erforderlichen Umfang beschränkt sein dürfen.

Die im bisherigen Absatz 4 enthaltenen technischen Anforderungen an das barrierefreie Bauen wurden gestrichen, denn diese ergeben sich zukünftig aus der Technischen Baubestimmung DIN 18040 Teile 1 und 2.

- **Verfahrensfreiheit für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien**
§ 63 Nr. 3 LBO

Mit der neuen Nr. 3 in Absatz 1 des § 62 LBO wurde eine eigenständige Regelung für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien geschaffen. So sind neben den bisher schon freigestellten Solaranlagen auch kleine Windenergieanlagen verfahrensfrei.

Die in der bisherigen Fassung als Unterfall der technischen Gebäudeausrüstung geregelten **Solaranlagen** sind nun unter dem Oberbegriff Solaranlagen unter Nr. 3 Buchstabe a und b zusammengefasst. Laut Gesetzesbegründung ist im Hinblick auf die Verfahrensfreiheit der Anlage die Frage, ob die durch die Solaranlage erzeugte Energie dem Eigengebrauch dient oder ins Stromnetz eingespeist wird, unerheblich. Durch die Neuerung sind nicht mehr nur Solaranlagen in und an Dach- und Außenwandflächen befreit, sondern auch jene, die sich auf solchen Flächen befinden. Von der Verfahrensfreiheit ausgenommen sind Anlagen an und auf oberirdischen Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 sowie auf Hochhäusern.

Dass in Zukunft auch **kleinere Windenergieanlagen** verfahrensfrei sind, regelt Buchstabe c. Das gilt für Windenergieanlagen bis zu 10 m Höhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der vom Rotor bestrichenen Fläche und einem Rotordurchmesser bis zu 3 m. Die Verfahrensfreiheit gilt jedoch nur in Kleinsiedlungs-, Kern-, Gewerbe-, und Industriegebieten, ähnlichen Sondergebieten und im Außenbereich. Eine Einschränkung ergibt sich weiter aus dem Halbsatz 2, wonach es sich nicht um geschützte Teile von Natur und Landschaft im Sinne von § 20 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz oder um Natura 2000-Gebiete handeln darf.

Hinzuweisen ist zudem darauf, dass sich der Umstand, dass die materielle Rechtslage trotz der Verfahrensfreistellung unberührt bleibt und alle materiellrechtlichen Anforderungen erfüllt werden müssen, was sich nunmehr wörtlich aus § 62 Absatz 1 LBO ergibt.

- **Stellungnahme der Gemeinde zu Bauanträgen**
§ 64 Absatz 1 Satz 4 LBO

Bisher legte Absatz 1 des § 64 LBO fest, dass die Gemeinden den bei ihr schriftlich einzureichenden Bauantrag unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb einer Woche nach Eingang an die untere Bauaufsichtsbehörde weiterzuleiten haben. Ein neuer Satz 4 sieht nunmehr vor, dass eine Gemeinde mit der Übersendung des Bauantrages bereits eine Stellungnahme abgeben soll. Die

Möglichkeit, das Einvernehmen nach § 36 Absatz 2 BauGB zu versagen, bleibt unberührt.

- **Rücknahmefiktion für Bauanträge**
§ 69 Absatz 5 LBO

§ 69 Absatz 5 Satz 1 LBO sieht vor, dass die Bauaufsichtsbehörde verpflichtet ist, bei unvollständigen Bauvorlagen innerhalb der Frist von 3 Wochen die noch fehlenden Bauvorlagen nachzufordern. Nach dem neu eingefügten Satz 2 gilt nach fruchtlosem Verstreichen dieser Frist die Rücknahmefiktion. Ein Antrag, dessen Bauvorlagen nicht innerhalb einer angemessenen Frist, die zwei Monate nicht überschreiten soll, nachgereicht wurden, gilt somit als zurückgenommen.

- **Erstellung eines Brandschutznachweises durch einen Prüfsachverständigen**
§ 70 Absatz 4 LBO

Nach der Neufassung des Absatz 4 des § 70 LBO sind Brandschutznachweise für Gebäude der Gebäudeklasse 4 mit Ausnahme von Sonderbauten sowie Mittel- und Großgaragen von einem Prüfsachverständigen oder einem anderen nach Nr. 2 Berechtigten zu erstellen. Ist ein solcher Brandschutznachweis nicht erstellt, entscheidet die Bauaufsichtsbehörde, ob sie selbst prüft oder einen Prüfsachverständigen für Brandschutz mit der Prüfung beauftragt.

- **Keine Ausführungsgenehmigung nötig für Fliegende Bauten wie betretbare Verkaufsstände und aufblasbare Spielgeräte**
§ 76 Absatz 2 Nr. 4 und Nr. 5 LBO

Die bisherige Regelung in Absatz 2 Satz 2 Nr. 1 sah vor, dass erdgeschossige betretbare Verkaufsstände als Fliegende Bauten nur dann keiner Ausführungsgenehmigung bedurften, wenn sie nicht dazu bestimmt waren, von Besuchern betreten zu werden. Dagegen bedurften Zelte, die als Fliegende Bauten gelten, bis zu einer Größe von 75 m² auch bei Besucherverkehr keiner Ausführungsgenehmigung. Die Neufassung des Nr. 4 hebt diesen Wertungswiderspruch auf, so dass sowohl erdgeschossige Zelte als auch betretbare Verkaufsstände, jeweils mit einer Grundfläche bis zu 75 m², als Fliegende Bauten keiner Ausführungsgenehmigung bedürfen.

Außerdem wurde durch die Einfügung einer Nr. 5 ein weiterer Ausnahmetatbestand geschaffen, der aufblasbare Spielgeräte mit einer Höhe des betretbaren Bereichs von bis zu 5 m oder mit überdachten Bereichen, bei denen die Entfernung zum Ausgang nicht mehr als 3 m beträgt (sofern ein Absinken der Überdachung konstruktiv verhindert wird, nicht mehr als 10 m), von einer Ausführungsgenehmigung befreit.

- **Satzungsbefugnis der Gemeinden über abweichende Maße der Abstandflächentiefe und die Zahl und Beschaffenheit von Stellplätzen**
§ 84 Absatz 1 Nr. 7 und 8 LBO

Durch die Einfügung einer neuen Nr. 7 in § 84 Absatz 1 LBO, der die Satzungsbefugnis örtlicher Bauvorschriften durch die Gemeinden regelt, können

die Gemeinden örtliche Bauvorschriften über abweichende Abstandflächentieffen, also über die Vergrößerung oder Verringerung erlassen, soweit dies zur Gestaltung des Ortsbildes oder zur Verwirklichung der Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung erforderlich ist und eine ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz gewährleistet sind.

Eine weitere neue Satzungsbefugnis für die Gemeinden ergibt sich aus der Nr. 8, wonach sie Zahl und Beschaffenheit der Stellplätze und Fahrradabstellanlagen festlegen können. Mit der Befugnis zum Erlass einer örtlichen Bauvorschrift steht den Gemeinden die Möglichkeit zur Verfügung, auf spezielle verkehrsbezogene Bedingungen im Gemeindegebiet reagieren zu können. Der Bauherr muss die gesetzliche Verpflichtung eigenverantwortlich umsetzen oder die Einhaltung der Verpflichtung seitens der Bauaufsichtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren fordern, wenn die Gemeinde keinen Gebrauch von der Satzungsbefugnis macht.

- **Absenkungen von Standards im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden**

§ 85 a LBO

Die Regelung des neuen § 85 a LBO soll Erleichterungen im Zusammenhang mit der erforderlichen Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden schaffen.

Verfahrensrechtliche Erleichterungen:

Hierzu verkürzt Absatz 1 zunächst die Frist, in der die untere Bauaufsichtsbehörde über entsprechende Bauanträge zu entscheiden hat auf zwei Wochen nach Vorliegen des gemeindlichen Einvernehmens i.S.d. § 36 Absatz 2 BauGB sowie der erforderlichen Zustimmungen, Einvernehmen oder Stellungnahmen zu beteiligender Behörden.

Die Frist für zu beteiligende Behörden wird durch Absatz 2 ebenfalls auf zwei Wochen verkürzt. Weiter sieht er vor, dass bei den in Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 aufgezählten Sonderbauten, die der Aufnahme oder Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (in mindestens 20 % der Wohnungen des gesamten Gebäudes) dienen, ein einfaches Prüfprogramm gilt, welches dem im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren entspricht. Insoweit wird also Bauordnungsrecht mit Ausnahme von Brandschutz und Standsicherheit nicht geprüft.

Materiellrechtliche Erleichterungen:

Absatz 3 befreit **Sonderbauten** nach § 51 Absatz 2 Nr. 10 bis einschließlich Gebäudeklasse 4, die der **Aufnahme oder Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden** dienen, von den Anforderungen an die Bereitstellung von Stellplätzen und der Barrierefreiheit. Außerdem ist eine Reduzierung der lichten Raumhöhe in Aufenthaltsräumen um 10 cm auf mind. 2,30 m bzw. mind. 2,20 m im Dachraum zulässig.

Absatz 4 erlaubt weiterhin für bestimmte **Wohngebäude**, die dort genannten materiell-rechtlichen Anforderungen zu reduzieren. Die Ausnahmen gelten für Wohngebäude bis einschließlich Gebäudeklasse 4, die nach landesrechtlichen Regelungen zur **sozialen Wohnraumförderung** gefördert werden und auch

der **Wohnraumversorgung von Flüchtlingen** dienen sollen oder der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden in mind. **20 % der Wohnungen** des gesamten Gebäudes dienen. Erleichterungen für diese Gebäude ergeben sich wiederum im Hinblick auf die lichte Raumhöhe in Aufenthaltsräumen (mind. 2,30 m), für Dachräume, die Mindestgröße für einen Abstellraum (mind. 3 qm anstelle von 6 qm) und den Umfang der nachzuweisenden Stellplätze (0,5 notwendige Stellplätze und 0,75 Abstellanlagen für Fahrräder pro Wohneinheit).

Die Sonderregelungen des § 85 a Absatz 1 bis 4 enthalten eine **Befristung bis zum 31. Dezember 2019**. Absatz 5 stellt hierzu klar, dass sie für Genehmigungsverfahren gilt, die bis 31. Dezember 2019 beantragt wurden und für die alle erforderlichen Bauvorlagen bei der Gemeinde eingereicht wurden.

- Ende info - intern Nr. 119/16 -

