

Information zu wesentlichen Änderungen der Landesbauordnung (2019 und 2023)

Sitzung AUST am 20.06.2024, TOP 11 ö

2 | Grundsätzliche Zielsetzungen der Änderungen

- Das Bauen vereinfachen und kostengünstiger gestalten sowie das baurechtliche Verfahren beschleunigen durch:
 - Abbau verschiedener baulicher Standards
 - Voranbringen der Digitalisierung des baurechtlichen Verfahrens

- Unterstützung der Nachhaltigkeit durch:
 - Erleichterungen im Holzbau (Holzbaurichtlinie)
 - Erleichterungen bei der Wärmedämmung im Bestand und bei der Elektromobilität

3 | Materiell-rechtliche Änderungen der LBO 2019

- Dickere nachträgliche Wärmedämmung im Gebäudebestand ohne zusätzliche Abstandsflächen möglich (neu 0,3 m, zuvor nur 0,25 m), einschl. Kombination von Außenwand- und Aufdachdämmung



- Kinderspielplatzpflicht bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen (zuvor bereits bei mehr als zwei), Freihaltung einer ausreichend großen Spielfläche reicht aus; Ablösung der Pflicht in Geld ist möglich, setzt aber den Erlass einer Satzung voraus
- Barrierefreiheit von Gebäuden: bei mehr als zwei Wohnungen (zuvor nur bei Wohngebäuden)

4 | Materiell-rechtliche Änderungen der LBO 2019

- Bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Gebäudebestand wie Teilung von Wohnungen, Ausbau, Anbau und Aufstockung werden folgende Erleichterungen eingeführt:



- keine Forderung nach Barrierefreiheit
- keine zusätzlich Stellplatzforderung

Voraussetzung: Baugenehmigung oder Kenntnissgabe für das Gebäude liegt mindestens fünf Jahre zurück

- Ablöse für Kfz-Stellplätze kann auch für die Herstellung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge verwendet werden

5 | Verfahrensmäßige Änderungen der LBO 2019

- Bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3: nur noch Kenntnissgabeverfahren oder vereinfachtes Verfahren zulässig (Prüfprogramm: Bauplanungsrecht und Abstandsflächenrecht) –> eingeschränkte Rechtssicherheit bei geringeren Gebühren
- Ladestationen für Elektrofahrzeuge können verfahrensfrei errichtet werden (öff.-r. Vorschriften gelten dennoch)
- Aufhebung der Schriftform bei Vorgängen, bei denen die Täuschungsgefahr gering ist -> Stand 2019: Schriftform sollte bei Verwaltungsakten wie z.B. der Baugenehmigung sowie für die Übernahme von Baulasten erhalten bleiben

6 | Neuregelung der Form der Einreichung von Unterlagen

Fassung 2019

Aufhebung der zwingenden Schriftform zugunsten der Textform, die rein elektronische Textform ist noch nicht zwingend!, betrifft z.B. Nachbareinwendungen, Bauantrag und Bauvorlagen, Anträge auf Bauvorbescheid

Textform § 126b BGB: z.B. klassischer Brief oder E-Mail, je ohne Unterschrift, Absender ist jedoch ablesbar

Fassung 2023

Ziel: Das weitreichende Textformerfordernis soll auf die rein elektronische Textform reduziert werden. Dies ermöglicht eine medienbruchfreie elektronische Bearbeitung.

An:	Bauordnungsamt
Betreff:	Bausache der Firma, Az.: 1.234/24
Sehr geehrte Damen und Herren,	
mit Schreiben vom 24.05.2024 haben Sie mich über die Bausache meines Nachbarn gemäß Landesbauordnung informiert. Hiermit mache ich gegen das Bauvorhaben folgende Bedenken geltend:	
.....	
Mit freundlichen Grüßen	
Max Mustermann Musterstraße 1 12345 Musterstadt Tel.: 0160 12345678	

7 | neu in § 53 LBO

Fassung 2019

Bis Ende 2021 hatte die Bau-rechtsbehörde die Möglichkeit, elektronisch vorgelegte Doku-mente in Schriftform nachzu-fordern

Fassung 2023

Bis 31.12.2024 können einige Dokumente noch in Textform entgegen genommen werden. Ab 01.01.2025 gilt die elektro-nische Textform.

Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen sind gesondert zu be-antragen, fehlen- de Anträge hat die Baurechts-be-hörde nachzufor- dern



8 | Gegenüberstellung § 55 LBO

Fassung 2019

Gemeinde benachrichtigt die Eigentümer angrenzender Grundstücke...



Einwendungen sind ... in Textform oder zur Niederschrift vorzubringen

Fassung 2023

Soll eine Abweichung, Ausnahme oder Befreiung von Vorschriften des öffentl. Baurechts erteilt werden, die auch dem Schutz des Nachbarn dient, benachrichtigt die Gemeinde die Eigentümer angrenzender Grundstücke ...

Einwendungen sind ...elektronisch in Textform (=E-Mail) oder zur Niederschrift vorzubringen – evtl. gebrachter Brief wird eingescannt

Fassung 2019

Die Gemeinde kann auch sonstige Eigentümer benachbarter Grundstücke, deren öffentlich-rechtlich geschützte nachbarlichen Belange berührt sein können, benachrichtigen

Die Baugenehmigung bedarf der Schriftform.

Fassung 2023

Dieser Satz wurde aufgehoben, Folge: Wir dürfen Nachbarn nicht mehr beteiligen !

Die Baugenehmigung wird in Schriftform oder elektronisch in Textform erteilt – rechtliche Voraussetzungen für die digitale Baugenehmigung sind geschaffen

10 | Wer erhält die Baugenehmigung - § 58 LBO?

Fassung 2019

Eine Ausfertigung der Baugenehmigung ist auch Angrenzern und sonstigen Nachbarn zuzustellen, deren Einwendungen gegen das Vorhaben nicht entsprochen wird

Fassung 2023

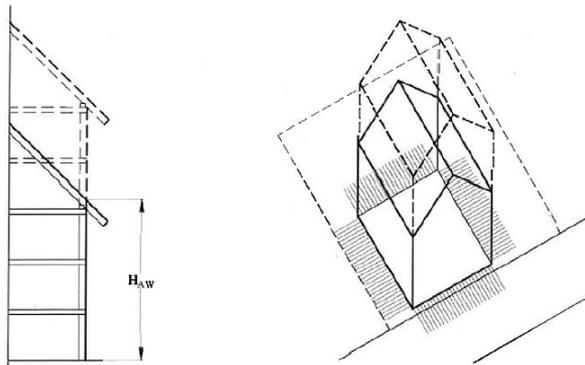
Die Baugenehmigung ist auch Angrenzern oder sonstigen Nachbarn zuzustellen, deren Einwendungen gegen das Vorhaben nicht entsprochen wird oder deren öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange durch das Vorhaben berührt sein können

-> Letztere Nachbarn werden erst nach der Erstellung des Bescheids erstmalig informiert ! Sie können jedoch bei der Behörde Einsicht in die Unterlagen fordern. Es stehen ihnen die üblichen Rechtsmittel zur Verfügung. Investoren raten wir daher zur rechtzeitigen Vorabstimmung ihres Vorhabens mit den Nachbarn.

11 | Weitere wichtige Änderungen der LBO

durch das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz vom 07.02.2023:

- Eine Aufstockung um bis zu zwei Geschossen wird auf die Wandhöhe nicht angerechnet, wenn die Baugenehmigung oder Kenntnisausgabe mindestens fünf Jahre zurückliegt.



Das Bauplanungsrecht und das nachbarschützende Rücksichtnahmegebot gelten aber dennoch
 -> Regelung hat bisher kaum praktische Bedeutung

- Die verfahrensfreie Errichtung von Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung „auf oder an Gebäuden“ wird erweitert auf „auf oder an baulichen Anlagen“

12 | Weitere wichtige Änderungen der LBO

durch das Gesetz zur Erleichterung des baurechtlichen Verfahrens beim Mobilfunkausbau vom 13.06.2023

- Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt bei Antennenanlagen im Außenbereich 0,2 der Wandhöhe (bisher Faktor 0,4)
- Erweiterung der Verfahrensfreiheit von Mobilfunkantennen im Innenbereich auf eine Höhe von 15 m (zuvor 10 m) und im Außenbereich bis 20 m
- Verfahrensfreistellung von ortsveränderlichen Antennenanlagen bis zu einer Aufstelldauer von 24 Monaten

