W2K WURSTER WEISS KUPFER
RECHTSANWÄLTE PARTNERSCHAFT MBB

LBO-Novelle 2025

W2K aktuell

Online-Veranstaltung am 01.07.2025

RA Dr. Björn Reith

RA Dr. Christoph Mayer, LL.M.

A. Einführung

B. Optimierung und Beschleunigung baurechtlicher Verfahren

C. Abbau baulicher Standards

D. Integration der Regelungen der LBOAVO in die LBO

E. Ausbau erneuerbarer Energien

F. Bauvorlageberechtigung

G. Sonstige Änderungen

H. Fazit

© W2K

W2K

A.	**Einführung**
B.	Optimierung und Beschleunigung baurechtlicher Verfahren
C.	Abbau baulicher Standards
D.	Integration der Regelungen der LBOAVO in die LBO
E.	Ausbau erneuerbarer Energien
F.	Bauvorlageberechtigung
G.	Sonstige Änderungen
H.	Fazit

© W2K

I. Rückblick auf die letzten LBO-Novellen

II. Ziele der LBO-Novelle 2025

III. Welche Gesetze werden geändert?

IV. Inkrafttreten und Übergangsvorschriften

© W2K

Novelle 2025 ist bereits die 4. Änderung der LBO in dieser Legislaturperiode

- **Februar 2023:** Änderung durch KlimaschutzG und KlimawandelanpassungsG
  - Verankerung des Klimabelangs; privilegierende Regelungen für Anlagen zur Solarenergienutzung sowie für die Nachverdichtung
- **Juni 2023:** Beschleunigung des Mobilfunknetzausbaus
  - Änderung Abstandsflächenrecht; Verfahrensfreiheit für Mobilfunkantennen
- **November 2023:** Digitalisierungsnovelle
  - Anträge sind direkt bei der unteren Baurechtsbehörde einzureichen.
  - Begrenzung Nachbarbeteiligung auf Fälle, in welchen Nachbarn tatsächlich unmittelbar bei Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen von nachbarschützenden Vorschriften betroffen sind.
  - Anträge und Bauvorlagen sind ab 2025 elektronisch einzureichen.

© W2K

Ziele der LBO-Novelle 2025

- „Schnelleres Bauen“ als Oberziel (Titel der Gesetzesnovelle)
- Optimierung und Beschleunigung baurechtlicher Verfahren
- Abbau baulicher Standards
- Förderung des Ausbaus erneuerbarer Energien
- Vereinfachung der Gesetzesanwendung
- Angleichung der Regelungen zur Bauvorlageberechtigung an EU-Recht

© W2K

Gesetz für das schnellere Bauen ist sog. Artikelgesetz:

- Art. 1: Änderung der **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO)
- Art. 2: Änderung der **Verfahrensordnung zur Landesbauordnung** (LBOVVO)
- Art. 3: Änderung des **Gesetzes zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung** (AGVwGO)
- Art. 4: Änderung des **Gesetzes zu dem Abkommen über das Deutsche Institut für Bautechnik** (DIBtAbkG)
- Art. 5: Änderung des **Bauprodukte-Marktüberwachungsdurchführungsgesetzes** (BauPMÜDG)
- Art. 7: Aufhebung der **Allgemeinen Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung** (LBOAVO)

© W2K

Regelung zum Inkrafttreten in Art. 7 des Gesetzes für das schnellere Bauen (gilt für das gesamte Artikelgesetz, d. h. auch für die Änderungen der LBO):

- **Grundsatz:** Drei Monate nach Verkündung (28. März 2025), d. h. am **28. Juni 2025**
- **Ausnahme:** Ergänzung von **Satz 2** des **§ 74 Abs. 1 LBO** tritt erst sechs Monate nach der Verkündung, d. h. am **28. September 2025** in Kraft!

© W2K

Anpassung von Übergangsvorschriften

- **Erweiterung der Stichtagsregelung** in § 77 Abs. 1 LBO um die **aufgrund der LBO erlassenen Vorschriften** (z. B. LBOVVO, Technische Baubestimmungen, GaragenVO, CampingplatzVO):

  → **Bis einschließlich 27.06.2025 eingeleitete Verfahren** sind **nach den bisherigen Verfahrens- und materiell-rechtlichen Bestimmungen durchzuführen**

  → **Ausnahme: Materiell-rechtliche Bestimmungen** der LBO **und** der aufgrund der LBO erlassenen Vorschriften, die durch die LBO-Novelle geändert wurden und die eine **für den Antragsteller günstigere Regelung** als das bisherige Recht enthalten, sind **auch auf vor dem 28.06.2025 eingeleitete Verfahren anzuwenden!**

- Neue Übergangsvorschrift zur **Verhinderung unzulässiger rückwirkender Rechtsfolgen der geänderten Regelung der Bauvorlageberechtigung** in § 77 Abs. 6 LBO

- Spezielle Übergangsvorschrift zum **Wegfall des Widerspruchsverfahrens** in § 15 Abs. 5 Satz 2 AGVwGO

A. Einführung

B. Optimierung und Beschleunigung baurechtlicher Verfahren

C. Abbau baulicher Standards

D. Integration der Regelungen der LBOAVO in die LBO

E. Ausbau erneuerbarer Energien

F. Bauvorlageberechtigung

G. Sonstige Änderungen

H. Fazit

© W2K

I. Vereinfachungen des Abstandsflächenrechts

II. Ausweitung der Verfahrensfreiheit

III. Ausweitung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens

IV. Einführung einer Genehmigungsfiktion

V. Beschränkung von Angrenzerrechten

VI. Erweiterung der Abweichungstatbestände

VII. Einführung der Typengenehmigung

VIII. Wegfall des Widerspruchsverfahrens

© W2K

Vereinfachung der Grenzbebauung im unbeplanten Innenbereich, § 5 Abs. 1 S. 3

- **Grundsatz**: Soweit bauplanungsrechtlich aufgrund der Bauweise an die Grenze gebaut werden darf, ist eine öffentlich-rechtliche Sicherung erforderlich, dass auch auf dem Nachbargrundstück an die Grenze gebaut wird.
- Davon gibt es **Ausnahmen**:
  - **Bisher**: öffentlich-rechtliche Sicherung nicht erforderlich, wenn nach den Festsetzungen einer abweichenden Bauweise unabhängig von der Bebauung auf dem Nachbargrundstück an die Grenze gebaut werden darf.
  - **Neu**: öffentlich-rechtliche Sicherung für die Grenzbebauung auf dem Nachbargrundstück auch dann nicht erforderlich, wenn nach Maßgabe der näheren Umgebung, unabhängig von der Bebauung auf dem Nachbargrundstück, an die Grenze gebaut werden darf (§ 5 Abs. 1 Satz 3 LBO).
    - » Es kommt somit nicht mehr allein darauf an, ob und welche Bauweise durch Bebauungsplan festgesetzt ist.

© W2K

Anrechnung der Höhe einer Giebelfläche, § 5 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 LBO

- **Bisher**:
  - Giebelfläche dividiert durch die Fläche des den Giebel umfassenden Rechtecks mal ½
- **Neu**:
  - Giebelfläche wird der Höhe nach zu einem Viertel auf die Wandhöhe angerechnet
    - » Vereinfachung gegenüber bisheriger Berechnungsmethode
    - » entspricht der Höhe, die sich im Regelfall auch nach der bisherigen, komplexer formulierten Berechnungsmethode ergab

Aufstockung und Dachgauben/Zwerchgiebel, § 5 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 LBO

- **Bisher**: Aufstockung um bis zu zwei Geschosse wird auf Wandhöhe nicht angerechnet, wenn Baugenehmigung oder Kenntnisgabe für die Errichtung des Gebäudes mind. fünf Jahre zurückliegt.

Erst im Februar 2023 eingeführt!

- **Neu**: Keine Anrechnung auf die Wandhöhe:
  - bei Aufstockung rechtmäßig bestehender Gebäude um bis zu zwei Geschosse sowie bei Errichtung von Dachgauben oder Zwerchgiebeln
  - unter folgenden Voraussetzungen:
    - » Zweck: Wohnraumschaffung
    - » Maßnahmen müssen innerhalb der durch die Außenwände vorgegebenen Grenzen erfolgen (Vermeidung auskragender Aufstockungen)
    - » Baugenehmigung/Kenntnisgabe muss mind. fünf Jahre zurückliegen

Erleichterung von Dach-Solaranlagen und von Dachdämm-Maßnahmen

- **Bisher:** Nachträgliche Dachdämm-Maßnahmen und nachträgliche Anbringung von Solaranlagen auf dem Dach bislang nach § 5 Abs. 6 Satz 2 und 3 LBO privilegiert
  - » nur begrenzte Erleichterungen, da mit Außenwanddämmung kombiniert
  - » praktische Anwendung komplex
- **Neu**: Erweiterung der Privilegierung von Solaranlagen auf dem Dach und Dachdämmmaßnahmen; nun geregelt in **§ 5 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 und 3 LBO**:
  - keine Anrechnung auf die Wandhöhe bei:
    - » Anbringen oder Aufstellen von Anlagen zur Solarenergienutzung auf Dächern bis zu einer Anlagenhöhe von 1,5 m
    - » Nachträgliche Dämmung des Daches bis zu einer Dicke von 0,3 m

© W2K

Sonstige Anpassungen im Abstandsflächenrecht

- **Neu**:
  - Ergänzung von **§ 5 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2 LBO**:
    - » Abstandsflächentiefe bei Dörflichem Wohngebiet: 0,2 (wie MK, MD, MU)

bisher: 0,4 (§ 5 Abs. 7 S. 1 Nr. 1 LBO)

  - Ergänzung von **§ 6 Abs. 1 Satz 2 LBO**:
    - » Klarstellung, was auf die zulässige Wandhöhe von Anlagen nach § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 LBO (Grenzgarage) angerechnet werden muss:
      - → nachträgliche Aufstockungen nach § 5 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 LBO sind anzurechnen, nicht dagegen Dach-Solaranlagen nach § 5 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 LBO oder nachträgliche Dachdämmungen nach § 5 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 LBO
  - Ergänzung um **§ 6 Abs. 1 Satz 4 LBO**:
    - » Kein Wegfall der Privilegierung von Anlagen nach § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 LBO (Grenzgarage), wenn die Dachfläche zu anderen Zwecken genutzt wird (z.B. Terrasse auf Grenzgarage)

Vereinfachte Realisierung von Wohnraum in Bestandsgebäuden, § 50 Abs. 2 Nr. 2

- **Bisher**:
  - Nutzungsänderung verfahrensfrei, wenn durch die neue Nutzung zusätzlicher Wohnraum in Wohngebäuden nach GK 1 bis 3 im Innenbereich geschaffen wird.
- **Neu**:
  - Nutzungsänderung verfahrensfrei, wenn sie der Schaffung von Wohnraum dient
  - Gebäudeklasse nicht mehr von Relevanz
  - Es muss sich nicht um Gebäude handeln, in denen bereits Wohnräume bestehen.

© W2K

Erweiterung des Katalogs verfahrensfreier Vorhaben

Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO wird zu **Anhang 1**

- **Neu**: Erweiterung des Anhangs verfahrensfreier Vorhaben:
  - Gebäude für den **Verkauf landwirtschaftlicher Produkte**, sofern sie einem landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Betrieb dienen und die benannten Höchstwerte des Brutto-Rauminhalts einhalten, **Nr. 1 a)**
  - **Garagen** im Innenbereich nun auch mit einer Grundfläche bis zu 50 m² (bisher 30 m²; damit auch Doppelgaragen verfahrensfrei), **Nr. 1 b)**
  - **ebenerdige Terrassen** im Innenbereich bis 30 m² Grundfläche, **Nr. 1 l)**
  - **Öffnung von Außenwänden und Dächern** in sämtlichen Gebäuden, **Nr. 2 c)**
  - generelle Verfahrensfreiheit der Errichtung und Änderung von **Solarenergieanlagen**, **Nr. 3 c)**

© W2K

Erweiterung des Katalogs verfahrensfreier Vorhaben

- **Neu**: Erweiterung des Anhangs verfahrensfreier Vorhaben:
  - **Brennstoffzellen**, **Nr. 3 e)**
  - **Anlagen zur Wasserstofferzeugung**, sofern der erzeugte Wasserstoff dem Eigenverbrauch in den Anlagen dient, für die sie errichtet werden, **Nr. 3 f)**
  - **integrierte Wasserstoffanlagen** einschließlich ihrer Speicher, **Nr. 3 g)**
  - **Versorgungseinheiten von Antennen** bis 20 m^3 (bisher 10 m^3), **Nr. 5 c)**
  - **Kinderspielplätze**, **Nr. 8 g)**
  - bestimmte **mobile Geflügelställe**, **Nr. 11 j)**

© W2K

Allgemeine Hinweise zur Verfahrensfreiheit

- Auch verfahrensfreie Vorhaben müssen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen, § 50 Abs. 5 Satz 1 LBO.
  - Solarenergieanlagen müssen raumordnerisch und bauplanungsrechtlich zulässig sein!
- Nach Bauordnungsrecht notwendige Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen (§ 56 LBO) sind trotz Verfahrensfreiheit einzuholen (§ 56 Abs. 6 LBO).
- Gemeinden haben die Möglichkeit durch örtliche Bauvorschrift für verfahrensfreie Vorhaben die Kenntnisgabepflicht einzuführen (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO).
- Bauherr kann bei verfahrensfreien Vorhaben zur Klärung der Vereinbarkeit mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften einen Bauvorbescheid beantragen (§ 50 Abs. 5 Satz 2 LBO, sog. unechter Bauvorbescheid).
- Bauordnungsrechtliche Verfahrensfreiheit bedeutet nicht, dass ein Vorhaben überhaupt keiner öffentlich-rechtlichen Zulassung bedarf (z.B. Genehmigungspflicht nach § 17 Abs. 3 BNatSchG, sog. Eingriffsgenehmigung)

© W2K

Neuregelung des Wahlrechts zwischen Kenntnisgabeverfahren und Baugenehmigungsverfahren

- **Bisher**:
  - Wahlrecht zwischen Kenntnisgabe- und Baugenehmigungsverfahren, wobei bei Wohngebäuden der GK 1 bis 3 nur das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren möglich ist (§ 51 Abs. 5 LBO).
- **Neu**: Erweiterung durch Aufhebung von § 51 Abs. 5 LBO und Änderung **§ 52 Abs. 1 LBO**:
  - Bei Wohngebäuden der GK 1 bis 4 besteht nur die Wahl zwischen dem Kenntnisgabeverfahren und dem vereinfachten BG-Verfahren.
  - Bei allen anderen Vorhaben besteht das Wahlrecht zwischen den Verfahrensarten.
  - Lediglich für Sonderbauten bleibt das Vollverfahren verpflichtend.

© W2K

Genehmigungsfiktion für Bauanträge im vereinfachten Genehmigungsverfahren

- **Bisher**: ungeregelt; in vielen anderen Bundesländern aber längst eingeführt
- **Neu**: **§ 58 Abs. 1a LBO**: **Gilt nur im vereinfachten BG-Verfahren und bei Antennen!**
  - § 58 Abs. 1a LBO verweist auf und modifiziert § 42a LVwVfG BW
  - Bei Nichtbescheidung eines vollständigen Bauantrags innerhalb der Entscheidungsfrist gilt die beantragte Baugenehmigung als erteilt.
  - Entscheidungsfrist: 3 Monate. Frist kann nicht verlängert werden.
  - Fristbeginn: Unterlagen vollständig und sämtliche für die Entscheidung relevanten Stellungnahmen vorliegen (§ 58 Abs. 1a S. 1 Nr. 1 Hs. 1 i.V.m. § 54 Abs. 5 S. 2 LBO)
  - Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen unterliegen der Genehmigungsfiktion, soweit diese beantragt werden.
  - Bei versagtem gemeindlichen Einvernehmen muss das Einvernehmen vor Ablauf der Entscheidungsfrist ordnungsgemäß ersetzt worden sein.
  - Bauherr kann auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion verzichten.

Genehmigungsfiktion für Bauanträge im vereinfachten Genehmigungsverfahren

- **Neu**: **§ 58 Abs. 1a LBO**:
  - Nach Eintritt der Genehmigungsfiktion hat die Baurechtsbehörde auf Verlangen des Bauherren unverzüglich schriftlich oder elektronisch in Textform eine Bescheinigung über die Genehmigungsfiktion zuzustellen und bekanntzugeben
    - » Bescheinigung muss Inhalt der Genehmigung wiedergeben
    - » Bescheinigung muss Rechtsbehelfsbelehrung enthalten
- **Folgen**:
  - Fingierte Genehmigung enthält keine Nebenbestimmungen/Auflagen, soweit diese vom Bauherr nicht beantragt wurden.
  - Rücknahme oder nachträglicher Erlass von Nebenbestimmungen/Auflagen nach den allgemeinem Verwaltungsverfahrensrecht möglich
  - Genehmigungsfiktion führt zu weniger Rechtssicherheit
  - Unklar, was im Falle der Genehmigungsfiktion für den Baubeginn (§ 59 LBO) gilt!

Fiktion gilt nicht für Bauvoranfrage, vgl. § 57 Abs. 2 LBO

© W2K

I. Vereinfachungen des Abstandsflächenrechts

II. Ausweitung der Verfahrensfreiheit

III. Ausweitung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens

IV. Einführung einer Genehmigungsfiktion

V. Beschränkung von Angrenzerrechten

VI. Erweiterung der Abweichungstatbestände

VII. Einführung der Typengenehmigung

VIII. Wegfall des Widerspruchsverfahrens

© W2K

Weitere Beschränkungen der Rechte von Angrenzern

- **Verkürzung der Einwendungsfrist** von vier auf **zwei Wochen** (§ 55 Abs. 2 Satz 1 LBO):

  Angrenzer (= Eigentümer angrenzender Grundstücke) können **Einwendungen** gegen die Erteilung von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen von drittschützenden Vorschriften des öffentlichen Baurechts **nur noch innerhalb von zwei Wochen** erheben

- Fristbeginn: **Zustellung** oder **sonstige Bekanntmachung** der Benachrichtigung

- Hintergrund: Gesetzgeber erachtet verkürzte Frist aufgrund der **starken Eingrenzung des Umfangs der für die Einwendungserhebung maßgeblichen Belange** als angemessen und ausreichend

© W2K

Weitere Änderungen im Regelungskontext Angrenzer/Nachbar:

- **Ersetzung** von „Nachbar“ durch **„Angrenzer“** in der Regelung über die **Begründung der Baugenehmigung** in § 58 Abs. 1 Satz 5 LBO

  → **Folgeanpassung** der Beschränkung der Einwendungsbefugnis in § 55 Abs. 1 Satz 1 LBO durch Digitalisierungsnovelle 2023

- **Verpflichtende Zustellung/Bekanntgabe der baurechtlichen Entscheidung** nach § 58 Abs. 1 Satz 7 LBO **nur noch gegenüber Angrenzern**, deren **Einwendungen** gegen das Vorhaben **nicht entsprochen** wird oder deren öffentlich-rechtlich geschützte **nachbarliche Belange** durch das Vorhaben **berührt sein können**

  → **Zustellung/Bekanntgabe gegenüber potentiell betroffenen sonstigen Nachbarn** nur noch als **Soll-Vorgabe** (intendiertes Ermessen)

- **Einheitlicher Baubeginn** bei **Vorhaben im Kenntnisgabeverfahren:** Grds. **zwei Wochen** nach Eingang der vollständigen Bauvorlagen bei der Baurechtsbehörde (§ 59 Abs. 4 LBO)

  → Bisherige **Unterscheidung in Abhängigkeit von der Angrenzerzustimmung entfällt**

© W2K

Erweiterung des Anspruchs auf Abweichung nach § 56 Abs. 2 Nr. 1 LBO

- Erweiterung betrifft Abweichungen nach § 56 Abs. 2 LBO, d. h. **Abweichungen von den Vorschriften in den §§ 4-37 LBO oder aufgrund der LBO**
- **Erweiterung** des **tatbestandlichen Anwendungsbereichs** von § 56 Abs. 2 Nr. 1 LBO:

  „zur Modernisierung von Wohnungen und Wohngebäuden, Teilung von Wohnungen oder Schaffung von ~~zusätzlichem~~ Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder die Kenntnisgabe für die Errichtung des Gebäudes mindestens fünf Jahre zurückliegt“

  → Anwendbarkeit des Abweichungstatbestands nun auch **für die Schaffung von Wohnraum in Nicht-Wohngebäuden**, d. h. für die **erstmalige Schaffung von Wohnraum** in einem bestehenden Gebäude

© W2K

Neuschaffung des Abweichungstatbestands § 56 Abs. 2 Nr. 5 LBO

- **Neu**: **Anspruch auf Abweichung nach § 56 Abs. 2 Nr. 5 LBO**

  „zur Ersetzung eines rechtmäßig errichteten Gebäudes an gleicher Stelle durch ein Gebäude höchstens gleicher Abmessung in Bezug auf Abweichungen von den Anforderungen des § 5“

  → Anwendbarkeit des Abweichungstatbestands **nicht nur für die Ersetzung** eines rechtmäßig errichteten Gebäudes, sondern **auch für weniger umfassende bauliche Maßnahmen** wie diesbezügliche **Nutzungsänderungen** oder **bauliche Änderungen**

  → S. hierzu die **Gesetzesbegründung** (LT-Drs. 17/8022, S. 55):

  *„Der neue Abweichungstatbestand dient der **vereinfachten Weiterverwendung des baulichen Bestands in abstandsflächenrechtlicher Hinsicht**. Demnach soll verhindert werden, dass rechtmäßig errichtete Gebäude im Zuge der Nutzungsänderung – welche gemäß § 2 Absatz 13 Nummer 1 LBO der Errichtung gleichgestellt wird – oder baulichen Veränderung den zu diesem Zeitpunkt geltenden und ggf. nachteiligen Abstandsflächenregelungen unterworfen werden müssen. **Einmal rechtmäßig errichtete Gebäude** können so **abstandsflächenrechtlich einer weiteren Verwendung zugeführt** werden. Der neue Abweichungstatbestand gilt **für alle Gebäudearten**.“*

Verfahrensvereinfachung durch Typengenehmigung

- **Einführung** der **Typengenehmigung** ergänzend zur bisherigen Typenprüfung in § 68 LBO
  → **Erleichterung des seriellen Bauens**, insbes. zur Wohnraumschaffung
- **Abgrenzung:** Anders als bei der Typenprüfung können bei der **Typengenehmigung** nicht nur die bautechnischen Nachweise, sondern **alle standortunabhängigen Anforderungen an die baulichen Anlagen** vorweg einer baurechtlichen Prüfung unterzogen werden
  → Typengenehmigung **entbindet nicht von der Verpflichtung, ein bauaufsichtliches Verfahren durchzuführen**; lediglich die in der Typengenehmigung entschiedenen Fragen sind dabei von der Baurechtsbehörde nicht mehr zu prüfen (§ 68 Abs. 6 LBO)
- Zuständigkeit: **Höhere Baurechtsbehörde** (§ 68 Abs. 1 Satz 1 LBO), Übertragung der bautechnischen Prüfung an Prüfamt für Baustatik nach § 68 Abs. 2 LBO zulässig
- Verfahren: **Antragsgebundenes** Verwaltungsverfahren gem. § 9 LVwVfG (§ 68 Abs. 1 LBO)
- Geltungsdauer der Typengenehmigung: **5 Jahre**, Verlängerung zulässig (§ 68 Abs. 4 LBO)
- **Geltung von Typengenehmigungen anderer Bundesländer** in BW (68 Abs. 5 LBO)

© W2K

Verfahrensbeschleunigung durch Wegfall des Widerspruchsverfahrens

- Einfügung des neuen Abs. 5 in § 15 AGVwGO BW:

  *„Eines Vorverfahrens bedarf es nicht **in Angelegenheit nach der Landesbauordnung und nach dem Denkmalschutzgesetz**. Abweichend von Satz 1 ist ein Vorverfahren durchzuführen, wenn der Verwaltungsakt vor dem 1. Juni 2025 bekannt gegeben wurde.“*

- Zielsetzung: **Beschleunigung** der Realisierung von **Bauvorhaben**
  - Durchschnittliche Dauer des baurechtlichen Widerspruchsverfahrens: 6-14 Monate
  - Obwohl bei Drittwidersprüchen nach § 212a BauGB die aufschiebende Wirkung entfällt, zur Vermeidung von Kostenrisiken auf Seiten des Bauherrn im Regelfall kein Beginn von Baumaßnahmen vor Abschluss des Widerspruchsverfahrens
  - Geringe Erfolgschancen von Bauherren- und Drittwidersprüchen
  - Weiterverfolgung komplexer oder besonders strittiger Fragen ohnehin vor VGen

© W2K

W2K

A. Einführung

B. Optimierung und Beschleunigung baurechtlicher Verfahren

C. Abbau baulicher Standards

D. Integration der Regelungen der LBOAVO in die LBO

E. Ausbau erneuerbarer Energien

F. Bauvorlageberechtigung

G. Sonstige Änderungen

H. Fazit

© W2K

I. Legaldefinition Bestandsschutz

II. Neugestaltung der Kinderspielplatzverpflichtung

III. Wegfall der Abstellraumverpflichtung

© W2K

Gesetzliche Regelung von Inhalt und Reichweite des Bestandsschutzes

- **Bisher**: keine gesetzliche Regelung; bisher Rechtsprechung maßgeblich
- **Neu**: **§ 76 Abs. 1 LBO**:
  - **Formeller** Bestandsschutz, § 76 Abs. 1 Satz 1 LBO:

    „Eine bauliche Anlage genießt Bestandsschutz, soweit sie genehmigt und genehmigungskonform errichtet worden ist und den Umfang der genehmigten Nutzung nicht verlassen hat.“

  - **Materieller** Bestandsschutz, § 76 Abs. 1 Satz 2 LBO:

    „Eine bauliche Anlage genießt auch Bestandsschutz, wenn sie zum Zeitpunkt ihrer Errichtung dem geltenden Recht entsprochen hat oder wenn die bauliche Anlage zu einem späteren Zeitpunkt hätte genehmigt werden können und die Anlage nicht zwischenzeitlich zu anderen Zwecken genutzt wird.“

Der Gesetzgeber gewährt hiermit mehr Bestandsschutz, als es nach der herrschenden Meinung verfassungsrechtlich geboten ist, vgl. VGH BW, 09.11.2020 - 3 S 2590/18, Rn. 86.

Wahlrecht des Bauherren zur Erfüllung der Kinderspielplatzverpflichtung

- **Bisher**:
  - Erfüllung der Kinderspielplatzverpflichtung durch Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde steht im Ermessen der Baurechtsbehörde.
- **Neu**: **§ 9 Abs. 4 LBO**:
  - **Bauherr hat Wahlrecht**, ob er den Kinderspielplatz herstellt oder seine Verpflichtung durch Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde erfüllt.
  - Höhe wird von Baurechtsbehörde im Benehmen mit Gemeinde festgelegt.
  - Geldbetrag muss von Gemeinde zweckgebunden eingesetzt werden:
    - » vorrangig in Neubau/Ausbau kommunaler Kinderspielplätze
    - » **ausnahmsweise** nun aber auch für **Instandhaltung** kommunaler Spielplätze möglich

Ersatzlose Aufhebung der Pflicht zur Herstellung eines Abstellraums

- **Bisher**:
  - Für jede Wohnung muss ein Abstellraum zur Verfügung stehen, § 35 Abs. 5 LBO
- **Neu**:
  - ersatzlos aufgehoben
  - Baulicher Standard, der bauordnungsrechtlich (sicherheitsrechtlich) nicht erforderlich ist.

© W2K

A. Einführung

B. Optimierung und Beschleunigung baurechtlicher Verfahren

C. Abbau baulicher Standards

D. Integration der Regelungen der LBOAVO in die LBO

E. Ausbau erneuerbarer Energien

F. Bauvorlageberechtigung

G. Sonstige Änderungen

H. Fazit

© W2K

I. Kinderspielplätze (§ 1 Abs. 1 und 2 LBOAVO)

II. Brandschutz (§ 2 LBOAVO)

III. Verkehrssicherheit (§§ 2, 13 Abs. 1 und 2 LBOAVO)

IV. Einzelne Bauteile (§§ 4-18 LBOAVO)

V. Ordnungswidrigkeitentatbestand (§ 19 LBOAVO)

Integration der Anforderungen an Kinderspielplätze von LBOAVO in LBO

- **Bisherige Regelungen:** § 9 Abs. 2 und 3 LBO sowie § 1 Abs. 1 und 2 LBOAVO
- **Unveränderte Einfügung** des § 1 Abs. 1 LBOAVO (Anforderungen an die Lage von Kinderspielplätzen) als **neuer Satz 2** in § 9 Abs. 2 LBO
- **Unveränderte Übernahme** des § 1 Abs. 2 LBOAVO (Flächenvorgaben) als **neuer Absatz 3** in § 9 LBO
- **Bisheriger** § 9 Abs. 3 LBO wird zum **neuen § 9 Abs. 4 LBO** mit Anpassungen (siehe oben zur Neugestaltung der Kinderspielplatzverpflichtung)

© W2K

Änderungen brandschutzrechtlicher Vorschriften infolge Integration LBOAVO in LBO

- **Bisherige Regelungen:** § 15 LBO und § 2 LBOAVO
- **Unveränderte Anfügung** des § 2 Abs. 1 LBOAVO (Anforderungen an zweiten Rettungsweg) als **neue Sätze 3-5** an § 15 Abs. 5 LBO
  → Zugleich: **Ergänzung** des bisherigen § 15 Abs. 5 Satz 2 LBO um eine **weitere Fallgruppe**, in der ein **zweiter Rettungsweg entbehrlich** ist
- **Anfügung** des § 2 Abs. 2 und 3 LBOAVO (Anforderungen zur Durchführung wirksamer Lösch- und Rettungsarbeiten) als **neue Sätze 2-9** an § 15 Abs. 6 LBO
  → Zugleich: **Änderung** des neuen § 15 Abs. 6 Satz 6 in eine **gebundene Ausnahme**
- **Unveränderte Übernahme** von § 2 Abs. 4 und 5 LBOAVO (Anforderungen an Zufahrten für Feuerwehrfahrzeuge und Löschmittelbereitstellung) als **neue Absätze 7 und 8** des § 15 LBO; die bisherigen Absätze 7 und 8 werden zu Absätzen 9 und 10 des § 15 LBO
  → Zugleich: **Streichung** der **Nachrüstungspflicht für Rauchmelder** (Abs. 7 Satz 3 a. F.) und **Übertragung der öffentlich-rechtlichen Verantwortlichkeit zur Sicherstellung der Betriebsbereitschaft** allein an **unmittelbaren Wohnungsbesitzer** (Abs. 9 Satz 3)

© W2K

Anpassungen zu Verkehrssicherheit infolge Integration LBOAVO in LBO

- **Bisherige Regelungen:** § 16 LBO sowie §§ 3, 13 Abs. 1 und 2 LBOAVO
- **Unveränderte Anfügung** des § 3 LBOAVO (Umwehrungen) als **neue Absätze 4-8** an § 16 LBO
- **Unveränderte Anfügung** der Absätze 1 und 2 des § 13 LBOAVO (Fenster, Türen) als **neue Absätze 9 und 10** an § 16 LBO

© W2K

Übersicht über die weiteren von der Integration betroffenen Regelungsgegenstände:

- **Tragende Wände und Stützen** (§ 27 LBO unter unveränderter Übernahme von § 4 LBOAVO)
- **Außenwände** (§ 27a LBO unter unveränderter Übernahme von § 5 LBOAVO)
- **Trennwände** (§ 27b LBO unter unveränderter Übernahme von § 6 LBOAVO)
- **Brandwände** (§ 27c LBO unter abändernder Übernahme von § 7 LBOAVO)
- **Decken** (§ 27d LBO unter konkretisierender Übernahme von § 8 LBOAVO)
- **Dächer** (§ 27e LBO unter unveränderter Übernahme von § 9 LBOAVO)
- **Treppen** (§ 28 LBO unter abändernder Übernahme von § 10 LBOAVO)
- **Notwendige Treppenräume, Ausgänge** (§ 28a LBO unter abändernder Übernahme von § 11 LBOAVO)

Übersicht über die weiteren von der Integration betroffenen Regelungsgegenstände:

- **Notwendige Flure, offene Gänge** (§ 28b LBO unter abändernder Übernahme von § 12 LBOAVO)
- **Fenster, sonstige Öffnungen** (§ 28c LBO unter unveränderter Übernahme von § 13 Abs. 3 und 4 LBOAVO)
- **Aufzugsanlagen** (§ 29 LBO unter abändernder Übernahme von §§ 14 und 18 LBOAVO)
- **Lüftungsanlagen** (§ 30 LBO unter unveränderter Übernahme von § 15 LBOAVO)
- **Leitungsanlagen** (§ 31 LBO unter unveränderter Übernahme von § 16 LBOAVO)
- **Wasserversorgungs- und Wasserentsorgungsanlagen, Anlagen für Abfallstoffe und Reststoffe** (§ 33 LBO unter unveränderter Übernahme von § 17 LBOAVO)

© W2K

Integration der OWi-Tatbestände der LBOAVO in LBO

- § 19 LBOAVO sah **„LBO-externe“ Ordnungswidrigkeitentatbestände** unter Bezugnahme auf § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO vor:
  - **Einengung von Zu- oder Durchgängen oder Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr durch Einbauten** entgegen § 2 Abs. 2 Satz 2 oder 3 oder Abs. 3 Satz 3 oder 4 LBOAVO
  - **Nichtfreihalten von Zu- oder Durchfahrten, Aufstellflächen oder Bewegungsflächen für die Feuerwehr** entgegen § 2 Abs. 4 LBOAVO
- **Unveränderte Übernahme** dieser Ordnungswidrigkeitentatbestände **in § 75 Abs. 1 Nr. 2 LBO**
- **Bisherige Ordnungswidrigkeitentatbestände** des Abs. 1 Nr. 2-12 werden **Nr. 3-13**

© W2K

W2K

A. Einführung

B. Optimierung und Beschleunigung baurechtlicher Verfahren

C. Abbau baulicher Standards

D. Integration der Regelungen der LBOAVO in die LBO

E. Ausbau erneuerbarer Energien

F. Bauvorlageberechtigung

G. Sonstige Änderungen

H. Fazit

© W2K

I. Verfahrensfreiheit von Elektroladeinfrastruktur

II. Keine Einschränkung erneuerbarer Energien durch örtliche Bauvorschriften

© W2K

Verfahrensfreiheit von Elektroladeinfrastruktur

- **Bisher**:
  - Ladestationen für Elektrofahrzeuge verfahrensfrei, vgl. Nr. 4 a) des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO
- **Neu**: **Ergänzung von Nr. 4 a) des Anhangs 1** zur LBO
  - Ergänzung um Verfahrensfreiheit von **Nebenanlagen**, die der technischen Funktion von Ladestationen dienen.
  - Davon nicht umfasst sind Anlagen ohne technisch-funktionalen Bezug, die lediglich die Attraktivität der Ladestationen steigern sollen (z.B. Aufenthaltsräume, Dachkonstruktionen).

© W2K

Keine Einschränkung erneuerbarer Energien durch örtliche Bauvorschriften

- **Bisher**:
  - Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen nach § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LBO sind grundsätzlich nur zulässig, wenn sie gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen, § 74 Abs. 1 Satz 2 LBO.
- **Neu**: **Ergänzung § 74 Abs. 1 Satz 2 LBO**:
  - Erweiterung auf örtliche Bauvorschriften nach § 74 Abs. 1 Satz 1 **Nr. 3** LBO, d.h. auf Anforderungen an unbebaute Flächen und Einfriedungen.
  - Formulierung „*grundsätzlich*“ in § 74 Abs. 1 Satz 2 LBO gestrichen.
  - Bestehende Gemeindesatzungen, die dem widersprechen, werden unwirksam, allerdings erst 6 Monate nach Inkrafttreten der neuen Regelung (vgl. Art. 7 des Gesetzes für das schnellere Bauen)
    - » Gemeinden wird eine Umsetzungsfrist für bestehende, aber widersprechende Bauvorschriften eingeräumt.

W2K

A. Einführung

B. Optimierung und Beschleunigung baurechtlicher Verfahren

C. Abbau baulicher Standards

D. Integration der Regelungen der LBOAVO in die LBO

E. Ausbau erneuerbarer Energien

F. Bauvorlageberechtigung

G. Sonstige Änderungen

H. Fazit

© W2K

I. Wandel zur Verfahrensanforderung

II. Begleitende Verfahrensregelungen

© W2K

Änderungen bezüglich Bauvorlageberechtigung

- **Streichung** der bisherigen **materiellen Regelung** der Bauvorlageberechtigung als **Pflicht** der baubeteiligten Person des **Entwurfsverfassers** in § 43 Abs. 3-9 LBO
- Überführung, Neufassung und Erweiterung der Regelung der Bauvorlageberechtigung als **verfahrensbezogene Regelung** in §§ 63-63d LBO
- **Hintergrund:** Anpassung an **Änderung der MBO** infolge eines Kompromisses mit der Europäischen Kommission zur **Beilegung eines Vertragsverletzungsverfahrens** wegen unzureichender Umsetzung der Berufsanerkennungsrichtlinie 2005/36/EG hinsichtlich der Bauvorlageberechtigung EU-ausländischer Ingenieure
- **Neue Struktur** der Bauvorlageberechtigung in § 63 LBO:
  - **Unbeschränkte** Bauvorlageberechtigung, § 63 Abs. 2 LBO („große BVB“)
  - **Beschränkte** Bauvorlageberechtigung, § 63 Abs. 3 LBO
    - Hinsichtlich des **Umfangs der Vorhaben**, § 63 Abs. 3 Nr. 1 LBO („kleine BVB“)
    - Hinsichtlich des **beruflichen Rahmens der Tätigkeit**, § 63 Abs. 3 Nr. 2 und 3 LBO
  - **Bagatellschwelle** (keine Bauvorlageberechtigung erforderlich), § 63 Abs. 1 Satz 2 LBO

© W2K

Sonstige Ergänzungen infolge des Kompromisses zur Bauvorlageberechtigung

- Kompromiss zur Beilegung des Vertragsverletzungsverfahrens verlangt neben der Anpassung der Regelung der Bauvorlageberechtigung in § 63 LBO die **Umsetzung begleitender Verfahrensregelungen**:
  - **Voraussetzungen** für die **Eintragung** in die von der Ingenieurkammer zu führende **Liste bauvorlageberechtigter Ingenieure** i. S. d. § 62 Abs. 2 Nr. 2 LBO (§ 63a LBO)
  - **Eintragungsverfahren** für **EU-ausländische und gleichgestellte Antragstellende** i. S. d. § 63a Abs. 3 LBO (§ 63b LBO)
  - **Ausgleichsverfahren** im Falle der **Nichtanerkennung von Berufsqualifikationen** EU-ausländischer bzw. gleichgestellter Antragsteller (§ 63c LBO)
  - **Vorübergehende und gelegentliche Dienstleistungserbringung** von EU-ausländischen bauvorlageberechtigten Ingenieuren (§ 63d LBO)
- **Überführung** der Regelung aus dem bisherigen § 63 LBO (Verbot unrechtmäßig gekennzeichneter Bauprodukte) **in § 66 Abs. 6 LBO**

© W2K

A. Einführung

B. Optimierung und Beschleunigung baurechtlicher Verfahren

C. Abbau baulicher Standards

D. Integration der Regelungen der LBOAVO in die LBO

E. Ausbau erneuerbarer Energien

F. Bauvorlageberechtigung

G. Sonstige Änderungen

H. Fazit

© W2K

I. Erweiterung des Waldabstandsgebots

II. Gesetzliche Begriffsdefinitionen

III. Bemessungsgrundlage für die Barrierefreiheit von Wohnungen

IV. Bestandsschutz von Tierhaltungsnutzungen im Innenbereich

V. Änderung LBOVVO

© W2K

Kein Waldabstand bei Nutzungsänderungen, § 4 Abs. 3 S. 2 Alt. 2 LBO

- **Bisher**:
  - Waldabstandsgebot gilt nicht für **bauliche Änderungen** rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen
  - Nutzungsänderung stellt keine bauliche Änderung im Sinne dieser Vorschrift dar, da eine Nutzungsänderung die Zweckbestimmung einer baulichen Anlage betrifft, nicht deren Substanz
- **Neu**: **Ergänzung von § 4 Abs. 3 S. 2 Alt. 2 LBO**
  - Dem Waldabstandsgebot unterfallen nun auch Nutzungsänderungen rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen nicht mehr

Bestandsschutz: § 76 Abs. 1 LBO

Aufnahme gesetzlicher Begriffsdefinitionen

- **Neu**:
  - **Geländeoberfläche**, erstmals definiert in § 2 Abs. 4 Satz 3 LBO
  - **Nutzungseinheit**, erstmals definiert in § 2 Abs. 4 Satz 5 LBO
  - **Freistehendes** Gebäude, erstmals definiert nun in § 2 Abs. 4 Satz 6 LBO
  - **Garagen**, Erweiterung der Definition in § 2 Abs. 8 Satz 2 LBO: Garagen dienen nicht nur dem Abstellen von Kfz, sondern auch von **Fahrrädern**
    - » keine Zweckentfremdung, wenn auch für Fahrräder genutzt
    - » reine Fahrradabstellräume sind aber keine Garagen

© W2K

Ermittlung der erforderlichen Grundfläche barrierefreier Wohnungen bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen

- **Bisher**: § 35 Abs. 1 Satz 1 LBO:
  - Nutzungseinheiten des EG sind Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der erforderlichen Gesamtgrundfläche barrierefreier Wohnungen
    - » durch gezielte Reduktion der Nutzungseinheiten im EG kann das Mindestmaß an Barrierefreiheit unterlaufen werden.
- **Neu**: **Neufassung von § 35 Abs. 1 Satz 1 LBO**:
  - Ermittlung der erforderlichen Gesamtgrundfläche barrierefreier Wohnungen
    - » Brutto-Grundfläche des Gebäudes im EG
    - » Abzüglich der Netto-Grundflächen von notwendigen Treppenräumen und Fluren
    - » Barrierefreiheit muss nicht mehr konkret bei einem Geschoss erfüllt sein

Unterbindung einer sukzessiven Verlängerung von Baugenehmigungen für die Nutzung von Tierhaltungsanlagen im Innenbereich

- **Bisher**: § 62 Abs. 3 LBO:
  - Baugenehmigung für die Nutzung einer Tierhaltungsanlage erlischt bei Nutzungsunterbrechung von 6 Jahren
  - Verlängerungsmöglichkeiten nach den Sätzen 2 bis 4 des § 62 Abs. 3
- **Neu**: **Neufassung von § 62 Abs. 3 LBO**:
  - Verlängerungsmöglichkeiten wurden ersatzlos gestrichen, d.h. nach 6 Jahren Nutzungsunterbrechung erlischt Baugenehmigung (keine Berücksichtigung mehr im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes)
    - » Schaffung schnellerer Rechts- und Planungssicherheit insbesondere für Wohnbauvorhaben
    - » Förderung städtebaulich erwünschter Nachverdichtung im Innenbereich

Nachreichung von Bauvorlagen für den Abbruch baulicher Anlagen

- **Bisher**:
  - Bestätigung des vom Bauherrn bestellten Fachunternehmers nach § 12 Satz 1 Nr. 3 LBOVVO kann im Kenntnisgabeverfahren nicht nachgereicht werden.

- **Neu**:
  - Nachreichung der Bestätigung des Fachunternehmers auch im Kenntnisgabeverfahren möglich, § 12 **Satz 3** LBOVVO (vor Beginn der Abbrucharbeiten)

© W2K

W2K

A. Einführung

B. Optimierung und Beschleunigung baurechtlicher Verfahren

C. Abbau baulicher Standards

D. Integration der Regelungen der LBOAVO in die LBO

E. Ausbau erneuerbarer Energien

F. Bauvorlageberechtigung

G. Sonstige Änderungen

H. Fazit

© W2K

- Sehr umfangreiche Novelle der Landesbauordnung
- Viele Änderungen erscheinen zur Beschleunigung baurechtlicher Verfahren geeignet
- Beschleunigungen gehen aber mit größeren Verantwortlichkeiten der Baubeteiligten (Bauherr, Entwurfsverfasser) und Rechtsunsicherheiten einher (Verfahrensfreie Vorhaben; Genehmigungsfiktion).
- Abbau baulicher Standards aus unserer Sicht nicht merklich zu erkennen
- Sehr fraglich, ob das Ziel der Vereinfachung der Gesetzesanwendung erreicht wurde
- Einfachgesetzliche Ausweitung des Bestandsschutzes auf formell illegale Anlagen, die aber zu einem namhaften Zeitpunkt materiell-rechtlich legal waren (materieller Bestandsschutz), kann auch nachteilige, städtebaulich ungewollte Folgen haben
- Zur Handhabung der Änderungen der LBO und zur einheitlichen Gesetzesanwendung liegen Vollzugshinweise der obersten Baurechtsbehörde vor: „Handreichung des MLW zur Reform der Landesbauordnung vom 22.05.2025“

W2K – die Kanzlei für Infrastrukturrecht

Wurster Weiß Kupfer Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Kaiser-Joseph-Straße 247
79098 Freiburg
Tel. 0761 / 211 149-0
freiburg@w2k.de

Charlottenstraße 21b
70182 Stuttgart
Tel. 0711 / 248 546-0
stuttgart@w2k.de

Lindenstraße 18
61440 Frankfurt/Oberursel
Tel. 0617 / 1287 956-0
oberursel@w2k.de

© W2K