

Einführung

Hinweise:

§§ **ohne Angabe des Gesetzes** sind solche der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO).

Textpassagen in Kursivschrift sind Ausführungen der offiziellen Begründung des Gesetzentwurfs zum Gesetz für ein schnelleres Bauen, Drucksache 17/8022 des Landtags von Baden-Württemberg.

Übersicht

A. Allgemeines zur Novellierung der Landesbauordnung

B. Die wesentlichen Änderungen im Einzelnen

1. Materiell-rechtliche Änderungen

- 1.1 Erleichterung für Nutzungsänderungen im Waldabstand (§ 4 Abs. 3 Satz 2)
- 1.2 Erleichterungen beim Bau an die Grenze (§ 5 Abs. 1 Satz 3)
- 1.3 Vereinfachung der Berechnung der Höhe der Giebelfläche (§ 5 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2)
- 1.4 Abstandsflächenrechtliche Erleichterung bei Aufstockungen (§ 5 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1)
- 1.5 Abstandsflächenrechtliche Erleichterung bei Solaranlagen auf Dächern (§ 5 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2; § 5 Abs. 6 Satz 2)
- 1.6 Abstandsflächenrechtliche Erleichterung bei nachträglicher Dachdämmung (§ 5 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3; § 5 Abs. 6 Satz 2)
- 1.7 Reduzierung der Abstandsflächentiefen für dörfliche Wohngebiete (§ 5 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2)
- 1.8 Ermittlung der Wandhöhe von abstandsflächenrechtlich privilegierten Gebäuden (§ 6 Abs. 1 Satz 2)
- 1.9 Erhalt der Privilegierung als zulässige Grenzbauten trotz Dachnutzung (§ 6 Abs. 1 Satz 4)
- 1.10 Erweiterung der Möglichkeit der Ablöse der Kinderspielplatzpflicht (§ 9 Abs. 4)
- 1.11 Entbehrlichkeit eines zweiten Rettungswegs bei Ebenerdigkeit (§ 15 Abs. 5 Satz 2)
- 1.12 Änderungen bei der Rauchwarnmelderpflicht (§ 15 Abs. 9)
- 1.13 Erleichterte Anforderung an das Brandverhalten hinterlüfteter Außenwandbekleidungen (§ 27a Abs. 5 Satz 2)
- 1.14 Änderung der Anforderungen an Brandwände (§ 27c)
- 1.15 Änderung der Anforderungen an Decken (§ 27d)
- 1.16 Erleichterungen beim Brandschutz für Nutzungsänderungen, bauliche Änderungen sowie Aufstockungen (§ 27f, § 28d)
- 1.17 Erleichterung bei Binnentreppen in Nutzungseinheiten (§ 28 Abs. 3 Satz 3)
- 1.18 Änderungen bei notwendigen Treppenräumen (§ 28a)
- 1.19 Änderung bei notwendigen Fluren (§ 28b Abs. 6)
- 1.20 Anwendung von Anforderungen an Feuerungsanlagen auf Wasserstoff-Elektrolyseure (§ 32 Abs. 5)
- 1.21 Änderung der Bemessungsgrundlage für den Umfang barrierefrei erreichbarer Wohnungen (§ 35 Abs. 1 Satz 1)
- 1.22 Streichung der Abstellraumpflicht (§ 35 Abs. 5)
- 1.23 Bauordnungsrechtliche Erleichterung der Kindertagespflege (§ 38 Abs. 2 Nr. 6)
- 1.24 Erweiterung des Abweichungstatbestands auf Wohnraumschaffung in Nicht-Wohngebäuden (§ 56 Abs. 2 Nr. 1)

Einführung

- 1.25 Abstandsflächenrechtliche Abweichung bei Ersetzung eines rechtmäßig errichteten Gebäudes (§ 56 Abs. 2 Nr. 5)
- 2. Verfahrensmäßige Änderungen**
 - 2.1 Erweiterung der Verfahrensfreiheit von Nutzungsänderungen (§ 50 Abs. 2 Nr. 2)
 - 2.2 Erweiterung des Anwendungsbereichs des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens (§ 52 Abs. 1)
 - 2.3 Verkürzung der Einwendungsfrist im Rahmen der Nachbaranhörung (§ 55 Abs. 2 Satz 1)
 - 2.4 Erweiterung anwendbarer Vorschriften bei isolierten Abweichungen usw. für verfahrensfreie Vorhaben (§ 56 Abs. 6 Satz 2)
 - 2.5 Erweiterung anwendbarer Vorschriften beim Bauvorbescheid (§ 57 Abs. 2)
 - 2.6 Änderung des Zustellungs- und Bekanntgabeerfordernisses hinsichtlich der sonstigen Nachbarn (§ 58 Abs. 1 Satz 7)
 - 2.7 Änderung bei Zustellung- und Bekanntgabe bei Wohnungseigentümergeinschaften (§ 58 Abs. 1 Satz 8)
 - 2.8 Einführung der Genehmigungsfiktion im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren und bei Antennenanlagen (§ 58 Abs. 1a)
 - 2.9 Bauen bereits nach zwei Wochen im Kenntnissgabeverfahren (§ 59 Abs. 4)
 - 2.10 Verkürzung des Zeitraums folgenloser Nichtnutzung von Tierhaltungsanlagen (§ 62 Abs. 3)
 - 2.11 Einführung der Typengenehmigung (§ 68)
 - 2.12 Mehrfache Änderung der Regelung zu Einschränkungen von erneuerbaren Energien durch kommunale Gestaltungssatzungen (§ 74 Abs. 1 Satz 2)
 - 2.13 Erweiterung der Verfahrensfreiheit um Gebäude für den Verkauf landwirtschaftlicher Produkte (Anhang 1 Nr. 1a)
 - 2.14 Erweiterung der Verfahrensfreiheit von Doppelgaragen (Anhang 1 Nr. 1b)
 - 2.15 Erweiterung der Verfahrensfreiheit um Wochenendhäuser auf Wochenendplätzen (Anhang 1 Nr. 1e)
 - 2.16 Erweiterung der Verfahrensfreiheit um Terrassen (Anhang 1 Nr. 1l)
 - 2.17 Erweiterung der Verfahrensfreiheit von Öffnungen in Außenwänden (Anhang 1 Nr. 2c)
 - 2.18 Erweiterung der Verfahrensfreiheit von Solaranlagen (Anhang 1 Nr. 3c)
 - 2.19 Erweiterung der Verfahrensfreiheit um Anlagen zur Nutzung und zur Erzeugung von Wasserstoff (Anhang 1 Nr. e, f, g)
 - 2.20 Erweiterung der Verfahrensfreiheit von Ladestationen für Elektromobilität (Anhang 1 Nr. 4a)
 - 2.21 Erweiterung der Verfahrensfreiheit von Versorgungseinrichtungen von Antennen (Anhang 1 Nr. 5c)
 - 2.22 Erweiterung der Verfahrensfreiheit um Kinderspielplätze (Anhang 1 Nr. 8g)
 - 2.23 Erweiterung der Verfahrensfreiheit um mobile Geflügelställe (Anhang 1 Nr. 11j)
- 3. Organisatorische Änderungen**
 - 3.1 Änderungen bei der Baurechtszuständigkeit auf Antrag (§ 46 Abs. 2 und 3)
 - 3.2 Neufassung der Vorschriften über die Bauvorlageberechtigung (§§ 63 bis 63d)
 - a) Allgemeines
 - b) Übersicht über die Neuregelung
 - c) Die Regelungen im Einzelnen
 - 3.3 Zuständigkeitsänderung im Regelungsbereich der Fliegenden Bauten (§ 69 Abs. 5)
 - 3.4 Änderung der Anzeigemodalitäten bei der Aufstellung Fliegender Bauten (§ 69 Abs. 6)
 - 3.5 Entfall des Schriftformerfordernisses bei Verzicht auf eine Baulast (§ 71 Abs. 3)

- 3.6 Erweiterung der Stichtagsregelung in der Übergangsvorschrift auf untergesetzliche Vorschriften (§ 77 Abs. 1)
- 3.7 Übergangsvorschrift für Studenten des Bauingenieurwesens bei Bauvorlageberechtigung (§ 77 Abs. 6)
- 4. **Sonstige Änderungen (Begriffsdefinitionen, Klarstellungen, Anpassungen usw.)**
- 4.1 Erstreckung des sachlichen Anwendungsbereichs der LBO auf Regale (§ 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5)
- 4.2 Streichung der Zeltplätze (§ 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3, § 38 Abs. 2 Nr. 6, § 39 Abs. 2 Nr. 7 und Anhang 1 Nr. 8a)
- 4.3 Definition des Begriffs „Geländeoberfläche“ (§ 2 Abs. 4 Satz 3)
- 4.4 Definition des Begriffs „Nutzungseinheit“ (§ 2 Abs. 4 Satz 5)
- 4.5 Definition des Begriffs „freistehend“ (§ 2 Abs. 4 Satz 6)
- 4.6 Fahrräder in Garagen (§ 2 Abs. 8 Satz 2)
- 4.7 Anpassung infolge Aufhebung des § 34 des Produktsicherheitsgesetzes (§ 48 Abs. 3)
- 4.8 Ersetzung des Wortes „Nachbarn“ durch „Angrenzer“ (§ 58 Abs. 1 Satz 5)
- 4.9 Anpassung der Definition der betroffenen Tierhaltungsanlagen (§ 62 Abs. 3)
- 4.10 Regelung des baurechtlichen Bestandsschutzes baulicher Anlagen (§ 76 Abs. 1)

A. Allgemeines zur Novellierung der Landesbauordnung

Das Gesetz für ein schnelleres Bauen, das der Landtag am 13. März 2025 beschlossen hat, enthält unter Artikel 1 die **Änderung der Landesbauordnung**. Mit den vorgenommenen Änderungen soll vor allem das baurechtliche Verfahren optimiert und weiter beschleunigt werden. Zudem haben die Änderungen das Ziel, bauliche Standards abzubauen und den Ausbau erneuerbarer Energien zu erleichtern und zu unterstützen. Insbesondere das Bauen im Bestand wurde durch verschiedene Änderungen vereinfacht. So wurde der Bestandsschutz neu definiert und dabei Inhalt und Reichweite des Bestandsschutzes klar und verständlich festgelegt. Nutzungsänderungen und bauliche Änderungen von Gebäuden – etwa in Form von Aufstockungen – werden zudem grundsätzlich nicht mehr den aktuellen, oftmals strengeren Vorschriften des Brandschutzes unterworfen. Um eine bessere Rechtsklarheit zu erreichen und eine einfachere Rechtsanwendung zu ermöglichen, wurde außerdem die Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) in die Landesbauordnung eingearbeitet.

Eine wichtige und folgenreiche Änderung wurde zudem in Artikel 3 mit der Änderung des § 15 des Gesetzes zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung (AGVwGO) vorgenommen. Danach bedarf es nunmehr **in Angelegenheiten nach der Landesbauordnung und nach dem Denkmalschutzgesetz** keines Vorverfahrens mehr vor einer Klageerhebung. Diese **Abschaffung des Widerspruchsverfahrens** bedeutet, dass den Bauherren, Nachbarn, Kommunen oder sonstigen Dritten, die gegen eine Entscheidung der Baurechtsbehörde vorgehen möchten, der Widerspruch als Rechtsbehelf nicht mehr zur Verfügung steht. Damit soll ermöglicht werden, dass die Klärung einer streitigen Rechtsfrage ohne Umweg über die bisher notwendige Widerspruchsentscheidung eines Regierungspräsidiums als höherer Baurechtsbehörde unmittelbar durch Klageeinreichung bei dem zuständigen Verwaltungsgericht herbeigeführt werden kann. Kraft ausdrücklicher gesetzlicher Regelung gilt die Abschaffung des Widerspruchsverfahrens für alle Baugenehmigungen und sonstigen Verwaltungs-

akte, die ab dem 1. Juni 2025 bekannt gegeben werden. Die „Angelegenheiten nach der Landesbauordnung und nach dem Denkmalschutzgesetz“ im Sinne der Neuregelung umfassen die gesamte Entscheidung der Baurechtsbehörde einschließlich der Gebührenentscheidung, denn Sinn und Zweck der Änderung ist die Verfahrensbeschleunigung insgesamt, es wäre daher kaum nachvollziehbar, wollte man hinsichtlich der baurechtlichen Entscheidung eine schnelle gerichtliche Entscheidung ohne Vorverfahren ermöglichen, dem Bauherrn, Nachbarn oder sonstigen Dritten jedoch hinsichtlich der daraus folgenden Gebührenentscheidung den Umweg über ein Widerspruchsverfahren abverlangen.

B. Die wesentlichen Änderungen im Einzelnen

1. Materiell-rechtliche Änderungen

1.1 Erleichterung für Nutzungsänderungen im Waldabstand (§ 4 Abs. 3 Satz 2)

Die für bauliche Änderungen rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen bestehende Ausnahme in § 4 Absatz 3 Satz 2 LBO wird auf die Nutzungsänderung ausgeweitet. Bloße Nutzungsänderungen tangieren die mit dem Waldabstand geschützten Belange weniger, als dies bei baulichen Veränderungen der Fall sein kann. Es ist daher sachgerecht, auch für Nutzungsänderungen rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen eine Ausnahme vorzusehen.

1.2 Erleichterungen beim Bau an die Grenze (§ 5 Abs. 1 Satz 3)

Durch die Erweiterung der Vorschrift wird eine Grenzbebauung im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB einfacher. *Soweit bauplanungsrechtlich aufgrund der Bauweise an die Grenze gebaut werden darf, ist eine 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. Es kommt damit nicht mehr allein darauf an, ob und welche Bauweise durch Bebauungsplan festgesetzt ist.*

1.3 Vereinfachung der Berechnung der Höhe der Giebelfläche (§ 5 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2)

Durch die Änderung wird die Berechnung der abstandsflächenrelevanten Höhe der Giebelfläche *sprachlich und inhaltlich vereinfacht*. Die Höhe der Giebelfläche ist nun zu einem Viertel auf die Wandhöhe anzurechnen. Bereits die bisherige Berechnungsmethode hat bei den meisten Dächern dazu geführt, dass die Höhe der Giebelfläche zu einem Viertel angerechnet wurde. Dieses Maß soll daher nun in allen Fällen zugrunde gelegt werden, als auch für besondere Dachgestaltungen wie z. B. Tonnendächer.

1.4 Abstandsflächenrechtliche Erleichterung bei Aufstockungen (§ 5 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1)

Die Neuregelung in § 5 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 übernimmt die bisherige Regelung des Satzes 2, wonach Aufstockungen um bis zu zwei Geschosse auf die Wandhöhe nicht angerechnet werden, wenn die Baugenehmigung oder die Kenntnis-

gabe für die Errichtung des Gebäudes mindestens fünf Jahre zurückliegt. Die Regelung wird jedoch *sowohl dem Inhalt als auch der Reichweite nach abgeändert*. So greift die Regelung nur noch für die Aufstockung rechtmäßig bestehender Gebäude und damit für jene Gebäude, deren abstandsflächenrechtliche Situation vom Bestandsschutz umfasst ist. Hierfür genügt insbesondere der formelle Bestandsschutz einer Baugenehmigung, auch dann, wenn dort die gesetzlich vorgegebenen Abstände tatsächlich nicht eingehalten wurden (z. B. aufgrund einer erteilten Abweichung, einer Baulastübernahme oder als Folge einer fehlerhaften Rechtsanwendung). Es reicht aber auch ein materieller Bestandsschutz aus, der nur voraussetzt, dass der vorhandene Grenzabstand des Gebäudes zu irgendeinem Zeitpunkt einmal mit dem geltenden Recht in Einklang stand. *Neben der Aufstockung soll künftig auch die Errichtung von Dachgauben oder Zwerchgiebeln zulässig sein, da sie im Vergleich zur Aufstockung oftmals einen geringeren Planungs-, Errichtungs- und Kostenaufwand erfordern* und zudem Nachbarn regelmäßig weniger belasten als eine Aufstockung um ein ganzes Geschoss. Als zusätzliche gesetzliche Voraussetzung wird neu das Erfordernis der Wohnraumschaffung eingeführt. Diesem Zweck muss nun sowohl die Aufstockung als auch eine Errichtung von Dachgauben oder Zwerchgiebeln dienen. Ebenfalls neu ist das eingrenzende Kriterium, wonach die benannten Maßnahmen innerhalb der durch die Außenwände vorgegebenen Grenzen zu erfolgen haben. Damit wird die Anwendung der Vorschrift insbesondere auf auskragende Aufstockungen verhindert.

1.5 Abstandsflächenrechtliche Erleichterung bei Solaranlagen auf Dächern (§ 5 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2; § 5 Abs. 6 Satz 2)

Nach der Neuregelung in § 5 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 wird das Anbringen oder Aufstellen von Anlagen zur photovoltaischen oder thermischen Solarnutzung auf Dächern bis zu einer Anlagenhöhe von 1,5 m nicht auf die Wandfläche angerechnet. *Dies ermöglicht eine größtmögliche Ausnutzung der Dachfläche für die Nutzung erneuerbarer Energien*. Ein Abrücken der Solaranlagen auf dem Dach von den durch die Außenwandrändern des Gebäudes ist damit nicht mehr erforderlich. *Die Anlagenhöhe von 1,5 m stellt sicher, dass die gängigen Solaranlagen erfasst werden*.

Die Herausnahme der bisherigen Regelung in § 5 Abs. 6 und die Verortung der Neuregelung in Abs. 5, der nunmehr umfassend regelt, welche Bauteile und Anlagen auf die Wandhöhe anzurechnen sind und welche nicht, führt zu einer Trennung der Regelung von Maßnahmen auf dem Dach von solchen auf der Außenwand. Damit kann nun für Wärmedämmmaßnahmen auf der Außenwand das nach § 5 Abs. 6 Satz 2 abstandsflächenrechtlich unbeachtliche Maß von 0,3 m unabhängig von Maßnahmen auf dem Dach und in voller Höhe in Anspruch genommen werden. Eine Anrechnung der Dacherhöhung bei Maßnahmen auf der Außenwand erfolgt nicht mehr.

1.6 Abstandsflächenrechtliche Erleichterung bei nachträglicher Dachdämmung (§ 5 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3; § 5 Abs. 6 Satz 2)

Nach der Neuregelung in § 5 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 wird die nachträgliche Dämmung des Daches bis zu einer Dicke von 0,3 m nicht auf die Wandfläche angerechnet. *Dieses Maß ist für eine angemessene Dachdämmung in jedem Falle ausrei-*

chend. Nach dem bisherigen § 5 Absatz 6 Satz 2 LBO ist dies dagegen nicht sichergestellt, da hier die Dachdämmung auf das zulässige Maß von 0,30 m einer nachträglichen Außenwanddämmung anzurechnen ist. Eine solche Anrechnung der durch die Dachdämmung zusätzlich erforderlichen Abstandsfläche auf die Abstandsfläche bei Dämmmaßnahmen auf der Außenwand erfolgt nicht mehr.

1.7 Reduzierung der Abstandsflächentiefen für dörfliche Wohngebiete (§ 5 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2)

Die Änderung dient der Erweiterung um den im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) neu geschaffenen Baugebietstypus des dörflichen Wohngebiets (§ 5a BauNVO), da dieser systematisch den Baugebietstypen in Nummer 2 zuzuordnen ist. Eine Schlechterstellung dieses Baugebietstyps durch den bislang einschlägigen Faktor von 0,4 (Nummer 1) ist angesichts des mit diesem neu geschaffenen Baugebietstyp verfolgten Ziels, das Miteinander zwischen Wohnen, landwirtschaftlichen Betrieben und sonstiger Gewerbenutzung zu ermöglichen, nicht gerechtfertigt.

1.8 Ermittlung der Wandhöhe von abstandsflächenrechtlich privilegierten Gebäuden (§ 6 Abs. 1 Satz 2)

Aufgrund Rückfragen aus der Praxis wird im Gesetz klargestellt, was auf die zulässige Wandhöhe privilegierten grenznahen oder grenzständigen Garagen usw. nach § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 LBO angerechnet werden muss und was nicht. Die Verweisung stellt im Ergebnis klar, dass nachträgliche Aufstockungen nach § 5 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 LBO anzurechnen sind, nicht dagegen Solaranlagen auf dem Dach nach Satz 2 Nummer 2 oder nachträgliche Dachdämmungen nach Satz 2 Nummer 3.

1.9 Erhalt der Privilegierung als zulässige Grenzbauten trotz Dachnutzung (§ 6 Abs. 1 Satz 4)

Die Änderung erfolgt in Reaktion auf das Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 20. September 2016 (Az.: 11 S 2070/14). Mit der Änderung soll die Nutzung bestehender Dachflächen ermöglicht und zugleich verhindert werden, dass die Nutzung der Dachfläche zum Wegfall der Privilegierung der vorhandenen baulichen Anlage im Sinne des § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 LBO führt. Die für die Nutzung auf den Dachflächen erforderlichen Abstandsflächen bleiben unberührt, es sind daher für Anlagen auf dem Dach weiterhin eigene Abstandsflächen gemäß § 5 zu bestimmen. In der Praxis relevant ist insbesondere, dass durch die neue Regelung vermieden wird, dass eine Grenzgarage durch eine Dachterrasse mit Geländer ihre abstandsflächenrechtliche Privilegierung verliert. Die Nutzung der Dachfläche in diesem Sinne liegt aber auch vor, wenn auf dem Dach Solar- oder Antennenanlagen errichtet oder aber haustechnische Anlagen wie z. B. Wärmepumpen abgestellt werden, nicht dagegen eine Aufstockung für andere Nutzungszwecke als eine Garagennutzung, da hier schon begrifflich nicht mehr von einer Dachnutzung gesprochen werden kann.

1.10 Erweiterung der Möglichkeit der Ablöse der Kinderspielplatzpflicht (§ 9 Abs. 4)

Die Regelung räumt dem Bauherrn nun ein Wahlrecht auf Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde vor, um der Erfüllung der Kinderspielplatz-Verpflichtung an-

ders als durch Herstellung eines Kinderspielplatzes oder Vorhaltung einer öffentlich-rechtlich gesicherten Freifläche nachkommen zu können. Der Geldbetrag wird der Höhe nach durch die Baurechtsbehörde im Benehmen mit der Gemeinde festgelegt. Die Zweckbindung der zugeflossenen Gelder wird für die Gemeinde auf die Instandhaltung ausgeweitet, um neben dem Ausbau und der Errichtung auch die Instandhaltung von Kinderspielplätzen sicherzustellen. Die Gemeinden sollen die Geldzahlungen vorrangig in die Errichtung neuer oder den Ausbau bestehender Kinderspielplätze investieren. Nur im Ausnahmefall kann die Geldzahlung zur Instandhaltung bereits bestehender Kinderspielplätze eingesetzt werden. Die Praxis zeigt, dass größere Spielplätze attraktiver sind und somit häufiger von Kindern genutzt werden. So können wenig zielführende Ressourcenbindungen vermieden und stattdessen dort gezielt eingesetzt werden, wo sie ihren Zweck bestmöglich erreichen.

1.11 Entbehrlichkeit eines zweiten Rettungswegs bei Ebenerdigkeit (§ 15 Abs. 5 Satz 2)

In Ergänzung des bisherigen Regelungsinhalts ist ein zweiter Rettungsweg auch dann entbehrlich, wenn der erste Rettungsweg aus einem Geschoss einer Nutzungseinheit, welches einen Aufenthaltsraum enthält, ebenerdig unmittelbar ins Freie führt. Diese Situation ist sicherer als ein Ausgang in einen notwendigen Flur, der wiederum zu zwei Treppenträumen führt.

1.12 Änderungen bei der Rauchwarnmelderpflicht (§ 15 Abs. 9)

Bis zum 31. Dezember 2014 waren auch Bestandsgebäude mit erforderlichen Rauchwarnmeldern auszustatten. *Der zeitliche Umsetzungsrahmen für die Nachrüstspflicht mit Rauchwarnmeldern wurde gestrichen, da sie zeitlich überholt ist. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die seinerzeit vorgesehene Nachrüstverpflichtung damit nunmehr entfallen ist.* Wer also für sein vor Inkrafttreten der Rauchwarnmelderpflicht am 23. Juli 2013 bestehendes Gebäude bis Ende 2014 oder aber später der Nachrüstspflicht nicht nachgekommen ist, hat diese weiterhin eine Ausstattung mit Rauchwarnmeldern vorzunehmen, da insoweit ein baurechtswidriger Zustand besteht. Auf einen Bestandsschutz kann sich der Eigentümer regelmäßig nicht berufen.

Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft von Rauchwarnmeldern wird nunmehr ausnahmslos dem unmittelbaren Besitzer übertragen, da dieser einen unmittelbaren Zugriff hat. Es bleibt den Vertragsparteien (z. B. Mieter und Vermieter/Eigentümer) weiterhin unbenommen, die interne Verantwortlichkeit bezüglich der Betriebsbereitschaft abweichend vertraglich zu regeln. Auf die Verpflichtung des Eigentümers kommt es aber für die bauordnungsrechtliche Betriebsbereitschaft nicht mehr an, da diese nun rein zivilrechtlicher Natur ist.

1.13 Erleichterte Anforderung an das Brandverhalten hinterlüfteter Außenwandbekleidungen (§ 27a Abs. 5 Satz 2)

Der bisherige Regelungsinhalt des § 5 LBOAVO wird durch die Regelung in § 27a Absatz 5 Satz 2 LBO ergänzt. Die Ergänzung dient der Umsetzung der Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Bauteile und Außenwandbekleidungen in Holzbauweise Baden-Württemberg – Holzbaurichtlinie Baden-Württemberg –, um Außenwandbekleidungen aus Holz zu ermöglichen.

1.14 Änderung der Anforderungen an Brandwände (§ 27c)

Der bisherige Regelungsinhalt des bisherigen § 7 LBOAVO wird in § 27c übernommen, dabei aber durch die Regelungen in § 27c Absatz 2, 3 und 6 LBO teilweise abgeändert:

- *Für das Brandwandlerfordernis nach § 27c Absatz 2 Nummer 1 LBO kommt es nicht mehr auf die Nachbar-, sondern auf die Grundstücksgrenze an. Dies dient der Klarheit und sichert weiterhin den mit dieser Vorschrift verfolgten Schutzzweck. Dieser erfordert, dass auch z. B. bei beidseitig bebauten öffentlichen Wegen mit geringer Wegbreite ggf. ein Brandwandlerfordernis besteht. Sofern durch diese Änderung Anforderungen an Grenzen zu öffentlichen Verkehrs-, Grün- oder Wasserflächen entstehen, können diese Anforderungen jedenfalls dann Abweichungen oder Befreiungen zugänglich sein, wenn die Mindestabstände auf diesen öffentlichen Flächen abgebildet werden können.*
- *Zudem kommt es für das Brandwandlerfordernis nach § 27c Absatz 2 Nummer 1 LBO nicht mehr auf die fiktive Bebauungsmöglichkeit auf dem Vorhaben Grundstück an, sondern lediglich auf die tatsächliche Bebauung.*
- *Nach § 27c Absatz 3 Nummer 3 kann nun vom Brandwandlerfordernis zudem bei den nach § 6 Absatz 1 LBO privilegierten Vorhaben auch dann abgesehen werden, wenn zur Nachbargrenze Wandöffnungen bestehen. Insbesondere mit Blick auf häufig errichtete Carports ist das Erfordernis einer geschlossenen Wand nicht praktikabel. Zudem schafft dieses Erfordernis keinen weitergehenden Brandschutz.*
- *In § 27c Absatz 3 Nummer 6 wird – ebenso wie in § 27 Absatz 2 Nummer 1 (s. o.) – nicht mehr auf die fiktive Bebauungsmöglichkeit abgestellt, sondern nur noch auf tatsächlich bereits bestehende Gebäude.*
- *In § 27c Absatz 6 LBO wird die vormalige Regelung zur auskragenden feuerbeständigen Platte konkretisiert. Klargestellt wird nun auch, dass die vorgeschriebene Brandschutzmaßnahme beiderseits der Wandachse auszuführen ist. Maßgebend für die Berechnung der Breite ist damit die Wandmitte, bei zwei aneinander liegenden Wänden die Mitte der jeweiligen Wand. Es erfolgt eine klarstellende Regelung für die Ausführung in Anlehnung an § 30 Absatz 5 Musterbauordnung. Denn die Anforderung „feuerbeständig“ kann nur einen Bauteil, nicht aber einen Baustoff betreffen.*

1.15 Änderung der Anforderungen an Decken (§ 27d)

Der bisherige Regelungsinhalt des § 8 LBOAVO wird durch die Regelung in § 27d Absatz 2 LBO auf „maßgebliche Lasten“ konkretisiert, um insbesondere Lüftungszentralen, Antriebe für Aufzüge oder ähnliche Einrichtungen, die nicht vorzeitig in den Brandraum fallen dürfen, miteinzubeziehen.

1.16 Erleichterungen beim Brandschutz für Nutzungsänderungen, bauliche Änderungen sowie Aufstockungen (§ 27f, § 28d)

- *Der neu eingefügte § 27f Absatz 1 LBO dient dem Schutz des Bestands hinsichtlich tragender, aussteifender und raumabschließender Bauteile in Bezug auf brandschutzbezogene Anforderungen. Denn genehmigungspflichtige Nutzungsänderungen oder bauliche Änderungen führen zum Entfall des Bestandsschutzes der bestehenden baulichen Anlage. Infolgedessen hat auch der Bestand – zumindest, soweit er von der Nutzungsänderung oder der baulichen Änderung unmittelbar berührt ist oder § 76 Abs. 3 greift – die zum Zeitpunkt der Nutzungsänderung oder baulichen Änderung maßgeblichen baurechtlichen Vorschriften einzuhalten. Insbesondere brand-*

schutztechnische Anforderungen führen häufig dazu, dass derartige Bauvorhaben nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Kostenaufwand realisiert werden können. Zudem zeigt sich, dass insbesondere von Abweichungen nach § 56 Absatz 2 Nummer 1 LBO von Vorschriften des Brandschutzes im Wohnungsbau seitens der Baurechtsbehörden nur zurückhaltend Gebrauch gemacht wird. Die vorliegende Regelung schafft zudem einen weiterreichenden Anwendungsbereich, der sich auch auf Nicht-Wohngebäude erstreckt.

Durch § 27f Absatz 1 LBO führen Nutzungsänderungen von Gebäuden oder Nutzungseinheiten sowie bauliche Änderungen innerhalb dieser Gebäude nicht zu höheren brandschutzbezogenen Anforderungen an bereits bestehende tragende, aussteifende und raumabschließende Bauteile, soweit für die Nutzungsänderung nicht Anforderungen zu Sonderbauten Anwendung finden (§ 38 LBO). Ausweislich des Halbsatzes wird klargestellt, dass nachträgliche Anforderungen nach Maßgabe der §§ 58 Absatz 6 und 76 Absatz 2 – jetzt Absatz 3 – LBO weiterhin gestellt werden können, wenn dies zur Abwendung konkreter Gefahren für Leben oder Gesundheit erforderlich ist. Aus der Vorschrift ergibt sich auch, dass die materiell-rechtlichen Erleichterungen nicht für die Ausführung der baulichen Änderungen selbst gelten. Für die Herstellung der baulichen Änderungen finden daher regelmäßig nicht die bauzeitlichen Anforderungen, die seinerzeit an das Gebäude gestellt wurden, Anwendung, sondern die ggf. höheren aktuellen Anforderungen.

- Auch Aufstockungen sind bauliche Änderungen, die ggf. höheren aktuellen Anforderungen genügen müssen. Da § 27f Absatz 1 nur bauliche Änderungen innerhalb der Gebäude betrifft, werden Aufstockungen durch diese Regelung nicht erfasst. Durch § 27f Absatz 2 und 3 LBO wird jedoch sichergestellt, dass die abstandsflächenrechtliche Unbeachtlichkeit der Aufstockung von Gebäuden in § 5 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 um bis zu zwei Geschosse nicht aufgrund wirtschaftlich kaum erfüllbarer zusätzlicher Brandschutzanforderungen in der Praxis leer läuft. *§ 27f Absatz 2 LBO umfasst den Dachgeschossausbau und Aufstockungen zu Wohnzwecken, die zu einer erstmaligen Einstufung in die Gebäudeklasse 4 führen, bei rechtmäßig bestehenden und damit bestandsgeschützten Gebäuden. § 27f Absatz 3 LBO regelt dies für Dachgeschossausbauten und Aufstockungen, die zu einer erstmaligen Einstufung in die Gebäudeklasse 5 führen.*
- Durch § 28d wird § 27f bei Nutzungsänderungen und baulichen Änderungen im Bestand für die Anforderungen an den Feuerwiderstand der Bauteile in Rettungswegen für entsprechend anwendbar erklärt.

1.17 Erleichterung bei Binnentreppen in Nutzungseinheiten (§ 28 Abs. 3 Satz 3)

Der zum Wortlaut des bisherigen § 10 Absatz 3 LBOAVO hinzugefügte Satz 3 streicht Brandschutzanforderungen an Binnentreppen in Maisonettewohnungen, die in der Stellungnahme von Feuerwehrseite als nicht erforderlich identifiziert wurden, sofern in allen Ebenen ein zweiter Rettungsweg erreicht werden kann.

1.18 Änderungen bei notwendigen Treppenräumen (§ 28a)

- *Der bisherige Regelungsinhalt des § 11 LBOAVO wird durch die Regelung in § 28a Absatz 3 LBO ergänzt, indem der Ausgang im Bereich der Tür gegenüber der Breite der Treppenläufe eine leicht verminderte Breite aufweisen darf. Die Änderung wird dem Umstand gerecht, dass Haustüren in der Regel eine Breite von 0,9 m aufweisen.*

- In § 28a Absatz 7 LBO wird vom Zusatz der „innenliegenden“ notwendigen Treppenräumen abgesehen, da diese Anforderung auch für die an Außenwänden liegenden Treppenräumen ohne Fenster gelten soll.
- In § 28a Absatz 8 LBO wird ergänzt, dass notwendige Treppenräume nicht nur belüftet, sondern auch entraucht werden können müssen.
- § 28a Absatz 9 Nummer 2 LBO konkretisiert die bisherige Regelung des § 11 Absatz 8 Nummer 2 LBOAVO und bildet damit alle technisch korrekten Fälle ab.
- In § 28a Absatz 9 Nummer 4 LBO wird in Abkehr von § 11 Absatz 8 Nummer 4 LBOAVO anstatt der Rauchdichtigkeit lediglich die Dichtigkeit verlangt, da in diesen Konstellationen auf den Türen im Regelfall kein Rauchdruck lastet.

1.19 Änderung bei notwendigen Fluren (§ 28b Abs. 6)

Der bisherige Regelungsinhalt des § 12 Absatz 5 LBOAVO wird durch die Regelung in § 28b Absatz 6 LBO dahingehend ergänzt, dass Öffnungsabschlüsse an offenen Gängen, die als einziger baulicher Rettungsweg bestehen, ausnahmsweise auch dann zulässig sind, wenn sie eine Breite von maximal 1,5 m und zu anderen Öffnungen einen Abstand von mindestens 1 m aufweisen. Damit kann in einer frühen Brandphase der Rettungsweg vor der Brandwohnung noch nutzbar bleiben. Zudem werden die Anforderungen an die Umwehrung des offenen Gangs zum Freien konkretisiert.

1.20 Anwendung von Anforderungen an Feuerungsanlagen auf Wasserstoff-Elektrolyseure (§ 32 Abs. 5)

In Absatz 5 werden die bestehenden Anforderungen auf Elektrolyseure ausgeweitet. Die Anforderungen nach den Absätzen 1 bis 3 dürfen nicht ausschließlich für das Aufstellen der Anlagen gelten. Auch die Anlagen selbst müssen betriebssicher und brandsicher sein. Dabei ist unbeachtlich, ob diese Anlagen der Beheizung von Räumen oder der Warmwasserversorgung dienen und somit in den Anwendungsbereich der Feuerungsverordnung fallen. Der bisherige Begriff der Verbrennungsgase wird auf Prozessgase erweitert, um beispielsweise auch die in Reformern anfallenden Gase zu erfassen.

1.21 Änderung der Bemessungsgrundlage für den Umfang barrierefrei erreichbarer Wohnungen (§ 35 Abs. 1 Satz 1)

Die Änderung dient der Schließung einer Regelungslücke. Die Nutzungseinheiten im Erdgeschoss sind damit nicht mehr die maßgebliche Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der erforderlichen Gesamtgrundfläche für barrierefreie Wohnungen. Durch gezielte Reduktion der Nutzungseinheiten im Erdgeschoss konnte das Mindestmaß an Barrierefreiheit bislang unterlaufen werden. Um dies zu vermeiden, wird nunmehr auf die Brutto-Grundfläche des Gebäudes im Erdgeschoss abgestellt, abzüglich der Netto-Grundflächen von notwendigen Treppenräumen und Fluren. Somit verbleibt eine feste und nachvollziehbare Bemessungsgrundlage. Brutto-Grundflächen im Sinne der Vorschrift umfassen dabei insbesondere auch die Grundflächen der Außenwände des Gebäudes, während bei notwendigen Treppenräumen und Fluren nur die Netto-Grundflächen aus den lichten Weiten zwischen den Wänden anzusetzen sind.

1.22 Streichung der Abstellraumpflicht (§ 35 Abs. 5)

Die Streichung des Absatzes dient dem Abbau eines überflüssigen baulichen Standards, der nicht dem Regelungszweck des Bauordnungsrechts als besonderes Sicherheitsrecht unterliegt.