

# Einführung

## I. Grundlagen des Bauordnungsrechts in Baden-Württemberg

### 1. Gesetzgebungskompetenz

Das Bundesverfassungsgericht ist in seinem Rechtsgutachten vom 16.6.1954 (BVerfGE 3, 407), das die Rechtslage für eine Neuregelung und Vereinheitlichung des Baurechts in der damals noch jungen Bundesrepublik klären sollte, zu dem Ergebnis gelangt, dass dem Bund keine allgemeine Gesetzgebungskompetenz für das gesamte Baurecht zusteht, dass er jedoch aufgrund von Art. 74 Nr. 18 GG (Grundstücksverkehr, Bodenrecht, Wohnungs- und Siedlungswesen) für die unter dem Begriff „Städtebaurecht“ zusammengefassten Rechtsgebiete der städtebaulichen Planung und des Bauordnungsrechts (Umlegung, Erschließung, Grenzregelung, Enteignung) das Recht zur **konkurrierenden Gesetzgebung** hat. Von diesem Recht hat der Bund mit dem Erlass des Bundesbaugesetzes, erstmals vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341), heute – als Baugesetzbuch (BauGB) – in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), in dem die genannten Materien abschließend geregelt sind, Gebrauch gemacht. Sache der Länder war es dann, als Teil des allgemeinen Sicherheitsrechts das Bauordnungsrecht, für das früher der Begriff „Baupolizeirecht“ verwendet wurde, zu regeln. Es umfasst alle diejenigen Vorschriften, welche die Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung zum Gegenstand haben. Nach dem o. g. Gutachten des Bundesverfassungsgerichts steht dem Bund das Recht zum Erlass von einzelnen, speziell das Wohnungswesen betreffenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu, soweit sie sich auf Wohngebäude beziehen. Von diesem Recht hat der Bund jedoch bislang keinen Gebrauch gemacht.

### 2. Musterbauordnung der ARGEBAU

Da sich die Tätigkeit von Architekten, Bauhandwerkern und Bauunternehmen meist nicht auf das Gebiet eines einzelnen Bundeslandes beschränkt, das Schutzinteresse der Bürger sich von Land zu Land nicht unterscheiden kann und auch die Bautechnik, insb. die Produktion und Verwendung von Baustoffen und Bauteilen sowie die Anwendung von Bauarten, nicht länderspezifisch ist, war und ist es erforderlich, das Bauordnungsrecht trotz länderspezifischer Unterschiede so einheitlich wie möglich zu gestalten, um der Gefahr der Rechtsunsicherheit und Rechtungleichheit vorzubeugen. Zu diesem Zweck wurde im Zusammenwirken von Bund und Ländern eine Musterbauordnung erarbeitet, die von einem Gremium (Fachkommission Bauaufsicht) der Arbeitsgemeinschaft der für das Bauwesen der Länder zuständigen Minister (ARGEBAU) ständig den sich entwickelnden Aufgaben und Bedürfnissen der Länder und heute insb. den Aufgaben, die aus den Zielen und Veränderungen im europäischen Wirtschaftsraum erwachsen, entsprechend fortgeschrieben wird. Auf diesem Muster und davon ausgehenden speziellen Musterverordnungen für spezielle Themen (z. B. Mustergaragenverordnung, Musterversammlungsstättenverordnung, Musterverkaufsstättenverordnung) beruht weit-

## Einführung

gehend die Landesbauordnung mit Folgeverordnungen von Baden-Württemberg wie auch die der anderen Bundesländer.

## II. Aufgaben der Baurechtsbehörden nach der LBO

### 1. Gefahrenabwehr

Die „Baupolizei“ hatte von jeher die Aufgabe, den Einzelnen und das Gemeinwesen vor drohender Verletzung von Recht oder Ordnung bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder beim Abbruch baulicher Anlagen zu schützen und rechts- bzw. ordnungswidrige Zustände zu beseitigen. An dieser Aufgabenteilung hält die LBO mit der Generalklausel des § 3 Abs. 1 Satz 1 fest. Danach sind bauliche Anlagen sowie Grundstücke, andere Anlagen und Einrichtungen i. S. v. § 1 Abs. 1 Satz 2 so anzuordnen und zu errichten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insb. Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht bedroht werden und dass sie ihrem Zweck entsprechend ohne Mängel benutzbar sind. Diese Grundnorm, oder auch „Generalklausel“, des Bauordnungsrechts wird ergänzt durch zahlreiche Einzelvorschriften. Sie konkretisieren die Forderungen, die im Einzelfall zur Gewährleistung der baulichen Sicherheit und Ordnung unerlässlich sind; grundsätzlich insb. in den §§ 11 bis 16, spezieller in den §§ 26 bis 38.

### 2. Sozial- und Wohlfahrtsaufgaben

Bereits seit Beginn des 20. Jh. wurden die Sicherheitsaufgaben der Baurechtsbehörden („Baupolizei“) durch Aufgaben der Wohlfahrt erweitert. Bei der rechtlichen Neuordnung in den frühen Jahren der Bundesrepublik trat hinzu, dass das Grundgesetz die Beachtung sozialer Gesichtspunkte fordert. Diesem Anliegen trägt eine Reihe von Vorschriften Rechnung; z. B. über die gärtnerische Anlage von unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und das Anlegen von Kinderspielflächen (§ 9 Abs. 2 und 3), zu Gemeinschaftsanlagen (§ 40), zur Mindestausstattung und Beschaffenheit von Aufenthaltsräumen und Wohnungen (§§ 34 bis 36) oder auch, nach der Novelle im Jahr 1996 von besonderer Bedeutung, Regelungen zugunsten behinderter und alter Menschen (§ 3 Abs. 3, § 39). Die sozialen Erfordernisse müssen heute in die „öffentliche Ordnung“, d. h. diejenigen Ordnungsnormen einbezogen werden, die in einem Sozialstaat zur Wahrung eines störungsarmen Zusammenlebens der Menschen unerlässlich sind.

### 3. Baugestaltung

Zu den Aufgaben der Baurechtsbehörden gehört in gewissem Umfang auch die Wahrung von Belangen der Baugestaltung. Bei der Fassung der die Baugestaltung regelnden Vorschriften (§ 11) hat sich der Gesetzgeber von jeher und bis heute unverändert von einem in dieser Hinsicht richtungweisenden Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 28.6.1955 (BVerwGE 2, 172) leiten lassen. Danach ist der Zweck dieser Vorschriften dahingehend begrenzt, dass nicht bereits jede Störung der architektonischen Harmonie, also die bloße „Unschönheit“, sondern nur die Verunstaltung verhindert werden soll. Bei dieser Beurteilung ist nicht auf einen ästhetisch besonders empfindsamen oder geschulten Betrachter abzustellen, sondern auf den sog. „gebildeten Durchschnittsbetrachter“. Daraus

ergibt sich, dass der Handlungsspielraum für die Baurechtsbehörden zur Baugestaltung rechtlich relativ begrenzt ist. Allerdings werden die Baurechtsbehörden auch insoweit im Sinne der Baugestaltung tätig, als sie für den Vollzug gestalterischer Festsetzungen, die Gemeinden im Rahmen örtlicher Bauvorschriften nach § 74 Abs. 1 treffen können, zuständig sind.

#### 4. Vollzug der städtebaulichen Planung

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, bebaubaren Grundstücksflächen, Baugrenzen, Bauweise u. Ä. für die einzelnen Baugebiete in Bebauungsplänen (vgl. § 9 BauGB – **Teil V 1**) gehören zum städtebaulichen Planungsrecht. Der Vollzug der Planung, d. h. die Sicherstellung, dass einzelne Bauvorhaben diesen planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen, ist Aufgabe des Bauordnungsrechts und obliegt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens den Baurechtsbehörden (vgl. §§ 29 bis 36 BauGB – **Teil V 1** –; § 74). In Gebieten, für die im B-Plan keine Aussage über Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen ist, entscheiden die Baurechtsbehörden – sofern die Gemeinde nicht selbst Baurechtsbehörde ist im Einvernehmen mit der jeweiligen Gemeinde – darüber, ob sich ein geplantes Bauvorhaben in diesem Sinne „einfügt“ (vgl. § 34 BauGB – **Teil V 1**).

#### 5. Vollzug baulicher Vorschriften in anderen Gesetzen

Neben dem Baugesetzbuch und der Landesbauordnung stellen noch weitere Gesetze oder aus diesen folgende Verordnungen Anforderungen an die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder den Abbruch baulicher Anlagen (z. B. Straßengesetz, Denkmalschutzgesetz, Bodenschutzgesetz, Wassergesetz, Naturschutzgesetze, Bundes-Immissionsschutzgesetz, Gewerbeordnung u. a.). Soweit sich aus diesen die Zuständigkeit der Baurechtsbehörden ergibt, haben diese die Einhaltung der entsprechenden Anforderungen durchzusetzen.

### III. Die Landesbauordnung

#### 1. Regelungen im Gesetz

Die LBO enthält solche Vorschriften, die aller Voraussicht nach für einen längeren Zeitraum Bestand haben können. Maß- und Zahlenangaben sind daher auf das unbedingt Erforderliche (z. B. bei Abstandsvorschriften) beschränkt, auf technische Normen wird nicht Bezug genommen, spezielle technische Bauvorschriften sind Ausführungsvorschriften (vgl. LBOAVO – **Teil II 1**) oder Spezialregelungen (z. B. Garagenverordnung, Verkaufsstättenverordnung (vgl. **Teil II 7 bzw. 8**)) vorbehalten.

#### 2. Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften

Aufgrund von Ermächtigungsnormen des Gesetzes (§ 73) wurden zur Regelung spezieller Sachverhalte und zum baurechtlichen Verfahren eine Reihe von Rechtsverordnungen erlassen (vgl. **Teil II**). Von allgemeiner Bedeutung sind insb.:

- Allgemeine Ausführungsverordnung zur LBO (LBOAVO),
- Verfahrensverordnung (LBOVVO),

## Einführung

- Bauprüfverordnung (BauprüfVO),
- Garagenverordnung (GaVO),
- Feuerungsverordnung (FeuVO),
- Verkaufsstättenverordnung (VkVO),
- Versammlungsstättenverordnung (VStättVO).

Im Interesse eines einheitlichen Vollzuges der Rechtsvorschriften kann die zuständige oberste Baurechtsbehörde (derzeit das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen) Verwaltungsvorschriften erlassen (Art. 61 Abs. 2 Landesverfassung i. V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 2 LVG), die Auslegungshilfen zu bestimmten Rechtsvorschriften bieten bzw. Anweisungen zum Vollzug enthalten. Diese Verwaltungsvorschriften (vgl. **Teil III**) binden zunächst nur die Verwaltung, d. h. die Baurechtsbehörde, in ihrem Handeln, haben jedoch durchaus praktische Auswirkungen auf das einzelne Bauvorhaben hinsichtlich der Herstellung (z. B. VwV Stellplätze – vgl. **Teil III 2**) oder der Überwachung (z. B. VwV Brandverhütungsschau – vgl. **Teil III 5**).

### 3. Landesbauordnung seit 1.1.1996

Seit Inkrafttreten der ersten Landesbauordnung für Baden-Württemberg, am 6. April 1964, wird dieses Gesetz in Abständen durch Änderungen, die jeweils durch veränderte gesellschaftliche Aufgabenstellungen, Entwicklung der Bauproduktion und Änderungen im Verständnis staatlicher und privater Verantwortung begründet sind, fortgeschrieben. Unmittelbarer Anlass der Novelle im Jahr 1995, die die Neufassung der Landesbauordnung mit Inkrafttreten zum 1.1.1996 zur Folge hatte, war die Verpflichtung, Regelungen der EG-Bauproduktenrichtlinie in Landesrecht umzusetzen. Ziel der EG-Bauproduktenrichtlinie war die Schaffung eines gemeinsamen Marktes für Bauprodukte und der Abbau von Handelshemmnissen im europäischen Wirtschaftsraum. Die Umsetzung der Bestimmungen der EG-Bauproduktenrichtlinie erfolgte, soweit Landesrecht betroffen ist, in den §§ 17 bis 25 der seit 1.1.1996 gültigen Landesbauordnung. Daneben fanden zahlreiche Regelungen zur Erleichterung des Wohnungsbaus, z. B. Reduzierung der Abstandsflächen und der Zahl der notwendigen Stellplätze, Erweiterung der Ausnahmetatbestände zugunsten der Schaffung zusätzlichen Wohnraumes, zur Beschleunigung und Vereinfachung baurechtlicher Verfahren (Fristenregelung in § 54) und insb. die Einführung des Kenntnissgabeverfahrens (§ 51) Eingang. Ein besonderer Schwerpunkt lag durchgängig bei der Rücknahme staatlicher Überwachung und Stärkung der Eigenverantwortung der Bauherren. Besonders gut abzulesen war dies an der Erweiterung des Katalogs der verfahrensfreien Vorhaben (Anhang zu § 50), die gänzlich ohne baurechtliches Verfahren, aber unter der Voraussetzung der eigenverantwortlichen Beachtung der baurechtlichen Vorschriften errichtet werden dürfen. Die wichtigste Änderung unter diesem Vorzeichen war aber zweifellos die Einführung des Kenntnissgabeverfahrens nach § 51, das für alle Wohngebäude bis zur Hochhausgrenze in Gebieten mit qualifizierten Bebauungsplänen eingeführt wurde. In diesem Verfahren wurde die im Genehmigungsverfahren vorgesehene Prüfung des Vorhabens auf Übereinstimmung mit den baurechtlichen Vorschriften ersetzt durch eine Reihe von Bestätigungen von Plan- sowie Lageplanverfassern und Bauherren, dass das jeweilige Vorhaben in Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften steht (vgl. Erläuterungen zu § 51). Schließlich entsprach es

der gesellschaftspolitischen Entwicklung, dass sowohl verstärkt umweltpolitische Zielsetzungen in die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen eingingen (vgl. § 9 Abs. 1, § 33 Abs. 5, § 56 Abs. 2 Satz 1, § 74 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2, § 37), als auch besonders weit gehende Regelungen im Interesse einer umfassenderen Integration behinderter und älterer Menschen in allen Lebensbereichen (vgl. § 39 und Erläuterungen) aufgenommen wurden.

#### 4. Landesbauordnung seit 1.3.2010

Nach fast 15 Jahren, in denen die Landesbauordnung bis auf kleinere Änderungen weitgehend unverändert blieb, war eine Fortschreibung im Sinne weiterer verfahrensmäßiger Erleichterung und Flexibilisierung sowie Anpassungen an aktuelle Entwicklungen und Erfordernisse beim Bauen erforderlich.

Zu den wesentlichen Inhalten der Änderung der Landesbauordnung zum 1. März 2010 gehörte dementsprechend die Einführung eines vereinfachten Genehmigungsverfahrens (§ 52 LBO) als drittes Verfahren neben dem Kenntnisgabeverfahren (§ 51 LBO) und dem umfassenden Genehmigungsverfahren. Das vereinfachte Genehmigungsverfahren hat denselben Anwendungsbereich wie das Kenntnisgabeverfahren. Es werden hier aber die planungsrechtliche Zulässigkeit und die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften geprüft. Der Bauherr hat eine Wahlmöglichkeit bekommen. Im Unterschied zur LBO 1996 ist seither die Anwendung des Kenntnisgabeverfahrens auch bei Vorlage der Voraussetzungen dafür nicht mehr vorrangig. Der Bauherr kann in diesem Fall sowohl das Kenntnisgabeverfahren als auch das vereinfachte Genehmigungsverfahren als auch das „normale“ Baugenehmigungsverfahren wählen – mit steigendem Prüfumfang hinsichtlich der Rechtmäßigkeit des Bauvorhabens. Eine wichtige Neuerung der Landesbauordnung 2010 war die Einführung der Möglichkeit des Ersetzens eines rechtswidrig versagten Einvernehmens der Gemeinde nach § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB (§ 54 Abs. 4 LBO). Bis dahin war die Baugenehmigungsbehörde auch dann an der Erteilung einer Baugenehmigung gehindert, wenn die Gemeinde ihr nach § 36 BauGB erforderliches Einvernehmen rechtswidrig, d. h. aus anderen als den in § 36 Abs. 2 BauGB genannten Gründen, versagt hat. Dem Bauherrn blieb dann in der Regel nur der aufwendige Weg der Klage. § 54 Abs. 4 LBO eröffnet der zuständigen Baugenehmigungsbehörde nun den Weg, das erforderliche Einvernehmen zu ersetzen und damit den Weg zur Baugenehmigung frei zu machen.

Außerdem bestimmte die LBO nach der Änderung 2010 nochmals kürzere Fristen für die Anhörung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Genehmigungsverfahren und bezog neben den unmittelbaren Angrenzern wie bisher, auch die Nachbarn eines Baugrundstückes fakultativ in die Angrenzerbeteiligung mit ein, mit der Folge, dass auch für diese beteiligten Nachbarn die materielle Präklusion gilt. Das heißt, auch diese beteiligten Nachbarn sind mit ihren Einwendungen ausgeschlossen, wenn sie diese nicht fristgerecht geltend gemacht haben.

Materiell-rechtlich hat die LBO nach der Änderung im Jahr 2010 insb. das Brandschutzkonzept der Musterbauordnung übernommen. Wesentlich war dabei, dass im Unterschied zu den bisherigen Regelungen die Anforderungen des Brandschutzes nunmehr auf 5 definierte Gebäudeklassen (§ 2 Abs. 4 LBO) bezogen werden. Darüber hinaus wurden Änderungen im Abstandsflächenrecht

## Einführung

(z.B. Wegfall des nicht nachbarschützenden Teils der Abstandsflächen in § 5 Abs. 7 LBO) und Änderungen im Katalog der verfahrensfreien Vorhaben vorgenommen. Neben Erweiterungen des Katalogs wurde z.B. die Verfahrensfreiheit für gebäudeunabhängige Solaranlagen auf eine bestimmte Größe begrenzt.

### 5. Landesbauordnung seit 1.3.2015

Die jüngste größere Gesetzesänderung hatte vor allem die Weiterentwicklung der Landesbauordnung nach sozialen und ökologischen Kriterien zum Ziel. Daher gehören weitergehende Anforderungen an die Zugänglichkeit und barrierefreie Nutzbarkeit von Wohnungen (nunmehr bereits bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen barrierefreie Erreichbarkeit und Nutzbarkeit der Wohnungen eines Geschosses, § 35 Abs. 1) und Verpflichtungen zur Schaffung von Abstellflächen für Kinderwagen und Gehhilfen ebenso zu den Neuerungen wie Anforderungen hinsichtlich einer ausreichenden Anzahl von Fahrradabstellplätzen sowohl bei Wohngebäuden als auch bei sonstigen Anlagen und sogar die Möglichkeit, bei anderen als Wohngebäuden einen Teil der notwendigen Kfz-Stellplätze durch Fahrradstellplätze zu ersetzen (§ 37 Abs. 1 und 2). Die Nutzung erneuerbarer Energien, wie beispielsweise Solar- und Photovoltaikanlagen, wird nunmehr durch eine Reihe von Erleichterungen begünstigt, wie z.B. Erweiterung der Verfahrensfreiheit von Solaranlagen auf Gebäuden (Anhang zu § 50 Abs. 1), die Ausweitung der Abweichungsmöglichkeit von bauordnungsrechtlichen Vorschriften (§ 56 Abs. 2) oder auch die Beschränkung der Möglichkeiten kommunaler Gestaltungsatzungen, die der Nutzung erneuerbarer Energien entgegenstehen könnten (§ 74 Abs. 1). Zum Kanon der ökologisch motivierten Änderungen gehören außerdem verstärkte Einsatzmöglichkeiten von Holz für tragende, aussteifende oder raumabschließende Bauteile (§ 26 Abs. 3) und die Verbesserung des Brandschutzes bei der Tierhaltung (§ 15 Abs. 8) sowie Verpflichtungen zur Begrünung von baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1). In verfahrensrechtlicher Hinsicht ist insb. auf die vorgenommene Einschränkung der Anwendungsmöglichkeit des Kenntnisgabeverfahrens hinzuweisen. Während es seither möglich war, auch bei Vorhaben im Kenntnisgabeverfahren über gesonderte Anträge auf Abweichung oder Befreiung in einzelnen Fällen von Vorgaben eines Bebauungsplanes oder bauordnungsrechtlichen Vorschriften abzuweichen, ist künftig in solchen Fällen zumindest das vereinfachte Genehmigungsverfahren durchzuführen. Schließlich hat die jüngste Novelle mit verschiedenen Klarstellungen im Hinblick auf Begrifflichkeiten zu Fragen aus der praktischen Anwendung des Gesetzes reagiert (z.B. §§ 2, 5, 52) sowie Anpassungen an geänderte EU-rechtliche Bestimmungen, wie die Einführung der unmittelbar geltenden EU-Bauproduktenverordnung und Aufhebung der früher noch in Landesrecht umzusetzende EU-Bauproduktenrichtlinie vorgenommen (§ 17 Abs. 1 und Abs. 7).

### 6. Landesbauordnung seit 1.8.2019

Nachdem die Landesbauordnung im Jahr 2017 wegen der Neuordnung des Bauproduktenrechts (§§ 16a bis 25 LBO, § 73 LBO) der Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie der EU (§§ 51 und 73a LBO) geändert worden war, erfolgte mit dem Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung, das der Landtag am 17. Juli 2019 beschlossen hat, eine größere Überarbeitung des Gesetzes. Mit ihr verfolgte der Gesetzgeber vor allem das Ziel, das Bauen einfacher und schneller und damit

kostengünstiger zu gestalten, um die Schaffung von neuem Wohnraum zu fördern. Um dieses Ziel zu erreichen, wurden verschiedene bauliche Standards abgebaut oder modifiziert. So wurde z. B. die Pflicht zur Schaffung von Fahrradstellplätzen nun bedarfsorientiert ausgestaltet (§ 37 Abs. 2 LBO), bei der Pflicht zur Schaffung von Kinderspielflächen wurde ermöglicht, Freiflächen vorzuzulassen, die bei Bedarf mit Spielgeräten belegt werden können (§ 9 Abs. 2 LBO), Aufstockungen und ähnliche Maßnahmen im Gebäudebestand wurden ebenso erleichtert (§§ 35 und 37 LBO) wie die Schaffung barrierefreien Wohnraums (§ 35 LBO). Gleichzeitig wurden verfahrensmäßige Änderungen vorgesehen, die das baurechtliche Verfahren beschleunigen sollten, wie insb. die Regelung zu den Fristläufen bei den gesetzlichen Verfahrensfristen (§ 54 Abs. 1 LBO). Zudem wurde für kleinere Wohngebäude das normale Baugenehmigungsverfahren ausgeschlossen (§ 51 Abs. 5 LBO), der Bestandsschutz bei Tierhaltungsanlagen begrenzt (§ 62 Abs. 3 LBO). Außerdem wurden die meisten gesetzlichen Schriftformerfordernisse aufgehoben (z. B. § 53 Abs. 2 LBO), um die Digitalisierung des baurechtlichen Verfahrens voranzubringen. Nicht zuletzt sollte die Landesbauordnung auch nachhaltiger werden, weshalb insb. der Holzbau (§ 26 Abs. 3 LBO) sowie angemessene Wärmedämm-Maßnahmen im Gebäudebestand erleichtert (§ 5 Abs. 6 LBO) und die rechtlichen Voraussetzungen für untergesetzliche Regelungen zur Elektromobilität (§ 73 LBO) geschaffen wurden.

### **7. Landesbauordnung seit 11.2.2023**

Im Rahmen des Gesetzes zum Erlass eines Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes und zur Verankerung des Klimabelangs in weiteren Rechtsvorschriften vom 7. Februar 2023 wurde die LBO in zweierlei Hinsicht ergänzt: Zum einen wurde die Nachverdichtung dadurch erleichtert, dass Aufstockungen um bis zu zwei Geschosse abstandsflächenrechtlich nicht berücksichtigt werden müssen (§ 5 Abs. 5 Satz 2 LBO) und keine Aufzugspflichten nach sich ziehen (§ 29 Abs. 2 Satz 4 LBO). Zum anderen wurde der Bau von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, insb. Solaranlagen auf baulichen Anlagen und Freiflächsolaranlagen erleichtert (vgl. § 3 Abs. 2, § 5 Abs. 6 Satz 3, § 51 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2, § 74 Abs. 1 Satz 2, Anhang Nr. 3c zu § 51 LBO).

### **8. Landesbauordnung seit 14.6.2023**

Durch das Gesetz zur Erleichterung des baurechtlichen Verfahrens beim Mobilfunknetzausbau vom 13. Juni 2023 wurde die Verfahrensfreiheit auf Antennen bis 15 m Höhe im Innenbereich und bis 20 m im Außenbereich erweitert (Nr. 5c des Anhangs zu § 51 Abs. 1 LBO), ortsveränderliche (also mobile) Antennenanlagen bis zu einer Aufstelldauer von 24 Monaten verfahrensfrei gestellt (Nr. 10g des Anhangs zu § 51 Abs. 1 LBO) und die Abstandsflächen bei Antennenanlagen im Außenbereich durch eine Absenkung des maßgeblichen Berechnungsfaktors verringert (§ 5 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2 LBO).

### **9. Landesbauordnung seit 25.11.2023**

Durch das Gesetz zur Digitalisierung baurechtlicher Verfahren vom 20. November 2023 wurden die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Digitalisierung der baurechtlichen Verfahren geschaffen, indem die Form-, Beteiligungs- und Bekanntgabeanforderungen geändert wurden. So wurde vorgesehen, dass Anträge und Bau-

## Einführung

vorlagen künftig direkt bei den Baurechtsbehörden einzureichen sind (§ 53 Abs. 1 Satz 1 LBO) und ab 2025 auch nur noch elektronisch eingereicht werden können (§ 53 Abs. 2, § 77 Abs. 5 LBO). Um den Übergang von der analogen zur digitalen Verbescheidung zu erreichen, wurde zudem alternativ zur Schriftform die Möglichkeit zum Erlass der baurechtlichen Entscheidung in elektronischer Textform vorgesehen (§ 58 Abs. 1 Satz 3 LBO) sowie alternativ zur Zustellung die Bekanntgabe elektronischer Verwaltungsakte nach dem Onlinezugangsgesetz eröffnet (§ 58 Abs. 1 Satz 6 LBO). Ergänzend wurde die Nachbarbenachrichtigung neu gestaltet (§ 55 Abs. 1, § 58 Abs. 1 Satz 7 LBO).

# I Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

In der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

| Inhaltsübersicht                                                                      | §§  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Erster Teil Allgemeine Vorschriften</b>                                            |     |
| Anwendungsbereich . . . . .                                                           | 1   |
| Begriffe . . . . .                                                                    | 2   |
| Allgemeine Anforderungen . . . . .                                                    | 3   |
| <b>Zweiter Teil Das Grundstück und seine Bebauung</b>                                 |     |
| Bebauung der Grundstücke . . . . .                                                    | 4   |
| Abstandsflächen . . . . .                                                             | 5   |
| Abstandsflächen in Sonderfällen . . . . .                                             | 6   |
| Übernahme von Abständen und Abstandsflächen auf Nachbargrundstücke . . . . .          | 7   |
| Teilung von Grundstücken . . . . .                                                    | 8   |
| Nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielflächen . . . . .         | 9   |
| Höhenlage des Grundstücks . . . . .                                                   | 10  |
| <b>Dritter Teil Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung</b>                     |     |
| Gestaltung . . . . .                                                                  | 11  |
| Baustelle . . . . .                                                                   | 12  |
| Standortsicherheit . . . . .                                                          | 13  |
| Schutz baulicher Anlagen . . . . .                                                    | 14  |
| Brandschutz . . . . .                                                                 | 15  |
| Verkehrssicherheit . . . . .                                                          | 16  |
| Bauarten . . . . .                                                                    | 16a |
| <b>Vierter Teil Bauprodukte</b>                                                       |     |
| Allgemeine Anforderungen für die Verwendung von Bauprodukten . . . . .                | 16b |
| Anforderungen für die Verwendung von CE-gekennzeichneten Bauprodukten . . . . .       | 16c |
| Verwendbarkeitsnachweise . . . . .                                                    | 17  |
| Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung . . . . .                                       | 18  |
| Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis . . . . .                                   | 19  |
| Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall . . . . .                  | 20  |
| Übereinstimmungsbestätigung . . . . .                                                 | 21  |
| Übereinstimmungserklärung des Herstellers . . . . .                                   | 22  |
| Zertifizierung . . . . .                                                              | 23  |
| Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen . . . . .                             | 24  |
| Besondere Sachkunde- und Sorgfaltsanforderungen . . . . .                             | 25  |
| <b>Fünfter Teil Der Bau und seine Teile</b>                                           |     |
| Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen . . . . . | 26  |

|                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Anforderungen an tragende, aussteifende und raumabschließende Bauteile .                           | 27 |
| Anforderungen an Bauteile in Rettungswegen . . . . .                                               | 28 |
| Aufzugsanlagen . . . . .                                                                           | 29 |
| Lüftungsanlagen . . . . .                                                                          | 30 |
| Leitungsanlagen . . . . .                                                                          | 31 |
| Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmerzeugung, Brennstoffversorgung . . . . .               | 32 |
| Wasserversorgungs- und Wasserentsorgungsanlagen, Anlagen für Abfallstoffe und Reststoffe . . . . . | 33 |
| <b>Sechster Teil      Einzelne Räume, Wohnungen und besondere Anlagen</b>                          |    |
| Aufenthaltsräume . . . . .                                                                         | 34 |
| Wohnungen . . . . .                                                                                | 35 |
| Toilettenräume und Bäder . . . . .                                                                 | 36 |
| Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder, Garagen. . . . .                                     | 37 |
| Sonderbauten . . . . .                                                                             | 38 |
| Barrierefreie Anlagen . . . . .                                                                    | 39 |
| Gemeinschaftsanlagen . . . . .                                                                     | 40 |
| <b>Siebenter Teil      Am Bau Beteiligte, Baurechtsbehörden</b>                                    |    |
| Grundsatz. . . . .                                                                                 | 41 |
| Bauherr . . . . .                                                                                  | 42 |
| Entwurfsverfasser . . . . .                                                                        | 43 |
| Unternehmer . . . . .                                                                              | 44 |
| Bauleiter. . . . .                                                                                 | 45 |
| Aufbau und Besetzung der Baurechtsbehörden . . . . .                                               | 46 |
| Aufgaben und Befugnisse der Baurechtsbehörden . . . . .                                            | 47 |
| Sachliche Zuständigkeit . . . . .                                                                  | 48 |
| <b>Achter Teil      Verwaltungsverfahren, Baulasten</b>                                            |    |
| Genehmigungspflichtige Vorhaben . . . . .                                                          | 49 |
| Verfahrensfreie Vorhaben . . . . .                                                                 | 50 |
| Kenntnisgabeverfahren . . . . .                                                                    | 51 |
| Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren . . . . .                                                   | 52 |
| Bauvorlagen und Bauantrag . . . . .                                                                | 53 |
| Fristen im Genehmigungsverfahren, gemeindliches Einvernehmen . . . . .                             | 54 |
| Benachrichtigung der Nachbarn und Beteiligung der Öffentlichkeit . . . . .                         | 55 |
| Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen . . . . .                                                  | 56 |
| Bauvorbescheid. . . . .                                                                            | 57 |
| Baugenehmigung . . . . .                                                                           | 58 |
| Baubeginn . . . . .                                                                                | 59 |
| Sicherheitsleistung . . . . .                                                                      | 60 |
| Teilbaugenehmigung . . . . .                                                                       | 61 |
| Geltungsdauer der Baugenehmigung . . . . .                                                         | 62 |
| Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte . . . . .                                          | 63 |
| Einstellung von Arbeiten . . . . .                                                                 | 64 |
| Abbruchsanordnung und Nutzungsuntersagung . . . . .                                                | 65 |