

Medien-Information

10. Juni 2016

Landesbauordnung wird fortgeschrieben:

Standardabsenkung bei der Flüchtlingsunterbringung, mehr Eigenverantwortung der Bauherren und Entlastung der Kommunen

KIEL. Der Landtag hat am 10. Juni eine Änderung der Landesbauordnung in zweiter Lesung beschlossen. Die Gesetzesänderung tritt am Tage nach der Verkündung und damit am Tag nach dem Erscheinen des nächsten Gesetz- und Verordnungsblattes in Kraft (voraussichtliches in Kraft treten 01. Juli 2016).

Neben einer Anpassung an die fortentwickelte Musterbauordnung ist auch eine befristete Sonderregelung zur Absenkung von Standards zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden im Gesetz enthalten. Mit der Anpassung an die Musterbauordnung werden u.a. weitere Erleichterungen im Baugenehmigungsverfahren geschaffen. Wie Innenminister Stefan Studt erläuterte, gilt dies insbesondere für die nachträgliche energetische Gebäudesanierung wie Wärmedämmmaßnahmen und für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, wie beispielsweise bestimmte Solar- und Kleinwindanlagen. „In solchen Fällen sind keine gesonderten Genehmigungsverfahren mehr erforderlich“, sagte der Minister. Die geänderte Landesbauordnung entlaste die Bürger von Bürokratie, ohne die Sicherheit zu gefährden. In vielen Fällen seien die Regelungen künftig verständlicher und anwenderfreundlicher.

Die wesentlichen Neuerungen im Überblick:

Verfahrensfreistellungen

„Verfahrensfrei“ bedeutet, dass ein Bauherr sofort loslegen kann, wenn er die entsprechenden Anforderungen der Landesbauordnung und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften wie etwa örtliche Satzungen oder die Natur- und Denkmalschutzbestimmungen einhält.

Weitere Anlagen zur Energieeinsparung beziehungsweise zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien müssen kein Baugenehmigungsverfahren mehr durchlaufen. Dazu zählen etwa bestimmte Windenergieanlagen in Kleinsiedlungs-, Kern, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in vergleichbaren Sondergebieten und teilweise im sogenannten Außenbereich oder bestimmte Solaranlagen. Der Verzicht auf ein Baugenehmigungsverfahren gilt für Kleinwindanlagen bis zu zehn Meter Höhe und mit einem Rotordurchmesser bis maximal drei Meter. Für Wohngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete gilt diese Bestimmung über die Verfahrensfreiheit nicht. Solaranlagen sind in der Regel bei Gebäuden bis sieben Metern verfahrensfrei.

Genehmigungsfrei sind außerdem bestimmte Gewächshäuser (bis zu fünf Meter Firsthöhe und höchstens 100 Quadratmeter Grundfläche) für land- oder forstwirtschaftliche Betriebe sowie Betriebe des Erwerbsgartenbaus. Zukünftig sind auch Werbeanlagen für die Direktvermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse während der Erntezeit von der Genehmigungspflicht ausgenommen.

Verfahrensfrei sind Maßnahmen der Wärmedämmung bis zu 25 Zentimeter bei Gebäuden bis sieben Metern Höhe. Wird die Dämmung nachträglich angebracht, darf die normale Mindestabstandsfläche von drei Metern unterschritten werden, wenn ein Abstand von mindestens 2,30 Meter zur Grenze des Nachbarn erhalten bleibt.

Abstandflächen

Die Gemeinden können jetzt durch Satzung örtliche Bauvorschriften über abweichende Abstandflächentiefen, also über die Vergrößerung oder Verringerung, erlassen. Dadurch können die Kommunen Anforderungen aus dem Baugesetzbuch in Bezug auf die Bebauungsdichte durch Ortsrecht harmonisieren. Innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen kann künftig von den vorgeschriebenen Abstandflächen (Wandhöhe multipliziert mit 0,4 außerhalb von Gewerbe- und

Industriegebieten, mindestens jedoch drei Meter) abgewichen werden, wenn sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Abstandflächen sind jene Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind. Für ein zehn Meter hohes Gebäude ist nach dem Entwurf der neuen Landesbauordnung eine Abstandfläche von vier Metern nicht mehr zwingend, sofern die Gemeinde eine abweichende Satzung erlässt. Je nach den örtlichen Verhältnissen kann die Abstandfläche in der Satzung nach unten oder oben variieren. In den Satzungen können für unterschiedliche Gebietsbereiche der Gemeinde verschiedene Festsetzungen getroffen werden. So kann beispielsweise für einen Gemeindebereich eine vom Gesetz abweichende Abstandflächentiefe festgelegt werden, wohingegen in einem anderen Gemeindebereich die Geltung der gesetzlichen Abstandflächen festgesetzt wird.

Stellplatzsatzungen

Die Gemeinden können künftig in einer Satzung konkret bestimmen, welche genaue Zahl und Beschaffenheit von Stellplätzen ein Bauherr für einzelne Objekte nachweisen muss. In der Satzung kann die Stellplatzfrage auch für Teile oder auch für das gesamte Gemeindegebiet festgelegt werden. Dieses Satzungsrecht ist neu. Es erlaubt den Gemeinden, künftig selbstständig die Regelung in der Landesbauordnung zu präzisieren. Die Landesbauordnung verlangt „nur“ eine ausreichende Zahl und geeignete Beschaffenheit von Stellplätzen. Dadurch müssen die Gemeinden bislang grundsätzlich in jedem Einzelfall gesondert prüfen, wie diese abstrakten Rechtsbegriffe anzuwenden sind.

Sonderregelung für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden

Mit der bis 31. Dezember 2019 befristeten Sonderregelung in § 85a besteht neben verfahrensrechtlichen Erleichterungen für Bauherren auch die Möglichkeit, materielle Erleichterungen in Anspruch zu nehmen. So kann von der Mindestdeckenhöhe, der Mindestfläche für Abstellräume von Wohnungen und dem Umfang der nachzuweisenden Stellplätze abgewichen werden.

Dem einstimmigen Beschluss der Bauministerkonferenz Ende letzten Jahres folgend, betreffen die Standardabsenkungen nicht die Bereiche Brandschutz und Standsicherheit. „Jeder Flüchtling und Asylbegehrende hat Anspruch auf die gleichen Sicherheitsstandards wie alle anderen Bewohner im Land auch“, sagte der Minister. „Die Standards zur Barrierefreiheit im Wohnungsbau bleiben ebenfalls erhalten“ führte er zudem weiter aus. Es geht im Kern darum, rationelle und beschleunigte Bauverfahren zu fördern. Qualität und beschleunigtes Bauen schließen sich nicht aus.

Nach Auslaufen der Sonderregelung haben bereits erteilte Baugenehmigungen dauerhaft Bestand.