



Gesetzentwurf

der Fraktionen von CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung

Der Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Die Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Juli 2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 504), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 875, 928), wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
 - a) Die Angabe zu § 16c erhält folgende Fassung:

„§ 16c Anforderungen für die Verwendung von CE-gekennzeichneten sowie nicht-seriengefertigten Bauprodukten“
 - b) Nach der Angabe zu § 51 wird die folgende Angabe eingefügt:

„§ 51a Umbau“
 - c) Nach der Angabe zu § 76 wird die folgende Angabe eingefügt:

„§ 76a Ortsveränderliche Wohngebäude“
2. § 1 Absatz 2 wird wie folgt geändert:
 - a) Satz 1 Nummer 9 erhält folgende Fassung:

„Windenergieanlagen oder Teile von Windenergieanlagen, soweit sie dem Anwendungsbereich der Richtlinie 2006/42/EG¹ unterliegen und soweit der Hersteller das Konformitätsbewertungsverfahren durchführt.“
 - b) Satz 2 wird gestrichen.

3. § 2 wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 3 wird wie folgt geändert:
In Nummer 1 wird das Wort „zwei“ durch das Wort „sechs“ ersetzt.
 - b) Absatz 3 Satz 2 wird wie folgt geändert:
Das Wort „möglich“ wird ersetzt durch die Wörter „tatsächlich vorhanden oder genehmigt“.
 - c) Absatz 4 wird wie folgt geändert:
In Nummer 8 wird die Zahl „40“ durch die Zahl „60“ ersetzt und das Wort „zwölf“ wird durch die Zahl „30“ ersetzt.
 - d) In Absatz 5 werden nach den Wörtern „geeignet sind“ die Wörter „; überdachte Terrassen gelten nicht als Aufenthaltsräume“ eingefügt.
 - e) Absatz 11 erhält folgende Fassung:
„(11) Bauprodukte sind
 1. Produkte, Baustoffe, Bauteile und Anlagen sowie Bausätze gemäß Artikel 3 Nummer 17 der Verordnung (EU) Nummer 2024/3110³, die hergestellt werden, um dauerhaft, auch wiederholt in bauliche Anlagen eingebaut zu werden,
 2. aus Produkten, Baustoffen, Bauteilen sowie Bausätzen gemäß Artikel 3 Nummer 17 der Verordnung (EU) Nummer 2024/3110 vorgefertigte Anlagen, die hergestellt werden, um mit dem Erdboden verbunden zu werden,und deren Verwendung sich auf die Anforderungen nach § 3 Absatz 2 Satz 1 auswirken kann. Als Herstellerin oder als Hersteller gilt auch, wer gebrauchte Bauprodukte als verantwortliche Dienstleisterin oder als verantwortlicher Dienstleister für die Wiederverwendung bereitstellt.“
 - f) Fußnote 3 erhält folgende Fassung:
„³ Verordnung (EU) Nummer 2024/3110 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2024 zur Festlegung harmonisierter Vorschriften für die Vermarktung von Bauprodukten und zur Aufhebung der Verordnung (EU) Nummer 305/2011 (ABl. L, 2024/3110, 18. Dezember 2024)“
4. § 3 wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:
„Bei der Planung, Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen und der Gestaltung von Grundstücken ist auf den Schutz der natürlichen Grundlagen des Lebens, einschließlich des Klimas insbesondere durch Nutzung erneuerbarer Energie, sowie auf die besonderen Belange von Familien mit Kindern, von alten Menschen sowie

Menschen mit Behinderungen durch den Grundsatz barrierefreien Bauens Rücksicht zu nehmen.“

b) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden. Dies gilt auch für die Beseitigung von Anlagen und bei der Änderung ihrer Nutzung.“

c) Die Absätze 3 und 4 werden gestrichen.

5. § 6 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 wird das Wort „Windkraftanlagen“ durch das Wort „Windenergieanlagen“ ersetzt.

b) Absatz 7 wird wie folgt geändert:

Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Führen Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung an bestehenden Gebäuden nach Satz 1 mit einer Stärke von nicht mehr als 0,30 m zu einer größeren Wandhöhe, bleibt dies bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht.“

c) In Absatz 8 Satz 1 Nummer 1 werden nach der Angabe „9 m“ die Wörter „, dies auch dann, wenn auf den Garagen und Gebäuden Wärmepumpen in den Abmessungen der Nummer 4 errichtet werden“ eingefügt.

d) Absatz 9 erhält folgende Fassung:

„(9) Abweichend von Absatz 1 bis 7 ist der Ersatz von Gebäuden oder Gebäudeteilen unter Wahrung bisheriger Abmessungen innerhalb der bislang bestehenden Abstandsflächen zulässig.“

6. § 16c erhält folgende Fassung:

„§ 16c Anforderungen für die Verwendung von CE-gekennzeichneten sowie nicht-seriengefertigten Bauprodukten

(1) Ein Bauprodukt, das die CE-Kennzeichnung trägt, darf verwendet werden, wenn die erklärten Leistungen den in diesem Gesetz oder aufgrund dieses Gesetzes festgelegten Anforderungen für diese Verwendung entsprechen.

(2) Ein Bauprodukt, das nach den Voraussetzungen des Artikels 14 der Verordnung (EU) Nummer 2024/3110 ohne Leistungs- und Konformitätserklärung und ohne CE-Kennzeichnung auf dem Markt bereitgestellt wird, muss den in diesem Gesetz oder aufgrund dieses Gesetzes festgelegten Anforderungen für diese Verwendung entsprechen.

(3) Die §§ 17 bis 25 Absatz 1 gelten nicht für Bauprodukte, die die CE-Kennzeichnung aufgrund der Verordnung (EU) Nummer 2024/3110, tragen.“

7. § 20 Satz 2 erhält folgende Fassung:

„Wenn Gefahren im Sinne des § 3 Absatz 2 Satz 1 nicht zu erwarten sind, kann die oberste Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall oder für genau begrenzte vergleichbare Fälle allgemein feststellen, dass ihre Zustimmung nicht erforderlich ist.“

8. In § 25 Absatz 2 wird die Angabe „Verordnung (EU) Nummer 305/2011“ durch die Abgabe „Verordnung (EU) Nummer 2024/3110“ ersetzt.

9. In § 29 Absatz 6 werden die Wörter „für Wohngebäude“ durch die Wörter „innerhalb von Wohngebäuden“ ersetzt.

10. § 30 wie folgt geändert:

a) Absatz 5 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 4 werden nach dem Wort „sind“ die Wörter „in den Fällen der Sätze 1 bis 3“ eingefügt.

bb) Es wird folgender Satz 5 angefügt:

„Brennbare Dachlatten sind zulässig, wenn sie hohlraumfrei in nichtbrennbare, im Brandfall formstabile Dämmstoffe eingebettet sind; dies gilt entsprechend für bauphysikalisch notwendige Folien, wenn sie im Bereich der Brandwand hohlraumfrei verlegt und ober- und unterseitig vollständig von nichtbrennbaren Baustoffen abgedeckt sind.“

b) Absatz 7 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden nach dem Wort „werden“ die Wörter „; § 40 Absatz 1 Satz 2 bleibt unberührt“ eingefügt.

bb) Nach Satz 3 wird folgender Satz 4 eingefügt:

„Abweichend von Satz 1 und 3 sind Dämmstoffe aus schwerentflammenden Baustoffen bis zu einer Höhe von 0,50 m über der Geländeoberfläche zulässig.“

11. § 34 wird folgender Absatz 8 angefügt:

„(8) Absatz 4 gilt nicht für Treppen, die nach § 35 Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 ohne eigenen Treppenraum zulässig sind.“

12. § 39 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird das Wort „eigene“ durch das Wort „notwendige“ ersetzt.

bb) In Satz 2 wird vor dem Wort „Fahrschacht“ das Wort „notwendigen“ eingefügt.

- cc) In Satz 3 wird das Wort „eigene“ durch das Wort „notwendige“ ersetzt.
- b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
- aa) In Satz 1 wird das Wort „Fahrschachtwände“ jeweils durch die Wörter „Wände notwendiger Fahrschächte“ ersetzt.
- bb) In Satz 2 wird das Wort „Fahrschachtwänden“ durch die Wörter „Wänden notwendiger Fahrschächte“ ersetzt.
- c) In Absatz 3 Satz 1 wird vor dem Wort „Fahrschächte“ das Wort „Notwendige“ eingefügt.
- d) Absatz 4 Satz 1 erhält folgende Fassung:
- „Gebäude mit einer Höhe nach § 2 Absatz 3 Satz 2 von mehr als 13 m müssen Aufzüge in ausreichender Zahl haben; dies gilt nicht, soweit bei bestehenden Gebäuden zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.“
13. § 40 Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:
- „Für das Führen von Leitungen über Wände nach § 30 Absatz 2 Satz 1 hinweg gilt Satz 1 entsprechend.“
14. In § 47 Absatz 1 wird der folgende Satz 3 angefügt:
- „Aufenthaltsräume im Kellergeschoss müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,20 m haben.“
15. § 48 Absatz 5 wird gestrichen.
16. In § 49 Absatz 1 Satz 7 wird nach dem Wort „Beschaffenheit“ die Angabe „nach Satz 1 und 2 sowie Satz 5 und 6“ eingefügt.
17. § 50 Absatz 1 wird folgender Satz 6 angefügt:
- „Die Sätze 1 und 2 gelten nicht, wenn durch nachträglichen Ausbau des Dachgeschosses, durch Aufstockung um bis zu zwei Geschosse oder durch Teilung von Wohnungen zusätzliche Wohnungen entstehen.“
18. Nach § 51 wird folgender § 51a eingefügt.
- „§ 51a Umbau
- (1) Werden rechtmäßig bestehende Gebäude mit Aufenthaltsräumen, die vor dem [Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes gemäß Artikel 2] errichtet wurden, ausschließlich zur Wohnraumschaffung erstmals um ein Geschoss aufgestockt oder im Dachgeschoss ausgebaut oder werden in einem solchen Gebäude Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in Wohnraum umgenutzt oder ausschließlich zur Wohnraumschaffung unter Beibehaltung der Gebäudeaußenmaße geändert (Umbau), so
1. findet § 6 keine Anwendung, soweit infolge des Umbaus keine Bauteile über die bestehenden Außenwände hinausreichen, ungeachtet

Außentreppen an Gebäuden der Gebäudeklasse 4, die zur Herstellung des zweiten Rettungsweges erforderlich sind; § 6 Absatz 7 gilt entsprechend,

2. findet § 15 Absatz 2 Satz 1 keine Anwendung,

3. gelten für die bestehenden Bauteile und Baustoffe und deren Erneuerung keine weitergehenden Anforderungen an das Brandverhalten, die Feuerwiderstandsfähigkeit sowie an Abschlüsse von Öffnungen nach den §§ 27 bis 32 und 34 bis 36,

4. gelten für neue Bauteile und Baustoffe im Bereich einer Aufstockung oder eines Dachgeschossausbaus im Hinblick auf die Anforderungen an das Brandverhalten, die Feuerwiderstandsfähigkeit sowie an Abschlüsse von Öffnungen nach den §§ 27 bis 32 und 34 bis 36

a) bei einem Gebäude der Gebäudeklasse 4 sowie einem Gebäude, das infolge des Umbaus in die Gebäudeklasse 4 einzustufen ist, die für die Gebäudeklasse 3 maßgeblichen Anforderungen,

b) bei einem Gebäude der Gebäudeklasse 5 sowie einem Gebäude, das infolge des Umbaus in die Gebäudeklasse 5 einzustufen ist, die für die Gebäudeklasse 4 maßgeblichen Anforderungen.

§ 28 Absatz 3 bis 5, § 29 Absatz 3 Satz 2, § 31 Absatz 2 Satz 2 und § 32 Absatz 7 bleiben unberührt.

Satz 1 Nummern 3 und 4 finden nur Anwendung, wenn

1. in den Wänden notwendiger Treppenträume Öffnungen zu Kellergeschossen mindestens feuerhemmende und selbstschließende Abschlüsse haben und

2. im Falle einer Aufstockung oder eines Dachgeschossausbaus

a) Öffnungen zu Nutzungseinheiten im Bereich der Aufstockung oder des Dachgeschossausbaus mindestens feuerhemmende, rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse haben, wenn bei bestehenden Gebäuden in notwendigen Treppenträumen die Treppe selbst oder Wand- und Deckenbekleidungen aus brennbaren Baustoffen bestehen oder die sonstigen Türen des notwendigen Treppenraums nicht mindestens den Anforderungen nach § 35 Absatz 6 entsprechen und

b) die Decken innerhalb der neu entstehenden Nutzungseinheiten und die Decken, welche an diese anschließen, mindestens feuerhemmend und in Fällen des Satz 1 Nummer 4 Buchstabe b mindestens hochfeuerhemmend sind; in diesen Fällen genügt es, wenn Decken, die zugleich an bestehende Nutzungseinheiten anschließen, von unten nach

oben mindestens feuerhemmend sind; § 31 Absatz 1 Satz 3 bleibt unberührt.

(2) Absatz 1 gilt nicht für Hochhäuser, für sonstige Gebäude, die nach der Änderung ganz oder teilweise einem Sonderbautatbestand nach § 2 Absatz 4 unterfallen, und für Anbauten. Der Dachgeschossausbau im Sinne von Absatz 1 Satz 1 umfasst auch die Errichtung von Gauben und Zwerchgiebeln. § 66 bleibt unberührt.“

19. § 53 Absatz 1 Satz 4 erhält folgende Fassung:

„Werden Bauprodukte verwendet, die die CE-Kennzeichnung nach der Verordnung (EU) Nummer 2024/3110 tragen, ist die Leistungs- und Konformitätserklärung bereitzuhalten.“

20. § 55 Absatz 1 Satz 3 erhält folgende Fassung:

„Bei Bauprodukten, die die CE-Kennzeichnung nach der Verordnung (EU) Nummer 2024/3110 tragen, ist die Leistungs- und Konformitätserklärung bereitzuhalten.“

21. § 58 Absatz 2 Satz 1 werden folgende Worte angefügt:

„oder es sich um Anlagen inländischer öffentlicher Stellen auf dauerhaft militärisch genutzten Grundstücken handelt, die im Eigentum des Bundes stehen oder deren militärische Nutzung dinglich gesichert ist (Militärgelände).“

22. In § 60 Absatz 1 Satz 1 werden die Wörter „die Erlaubnis nach § 15 Absatz 1 der Biostoffverordnung vom 15. Juli 2012 (BGBl. I S. 2514), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626), sowie“ durch ein „und“ ersetzt.

23. § 61 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Nummer 1 Buchstabe a erhält folgende Fassung:

„Gebäude ohne Aufenthaltsräume, ohne Toiletten und ohne Feuerstätten mit Ausnahme von Garagen, Verkaufs- und Ausstellungsständen mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³, im Außenbereich bis zu 40 m³,“

bb) Nummer 1 Buchstabe b erhält folgende Fassung:

„notwendige Garagen und Fahrradgaragen einschließlich überdachter Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Brutto-Grundfläche bis zu 60 m²,“

cc) Nummer 1 Buchstabe g erhält folgende Fassung:

„Überdachungen ebenerdiger Terrassen mit einer Fläche bis zu 40 m² und einer Tiefe bis zu 3 m und Wintergärten mit nicht mehr als 30 m² Brutto-Gesamtfläche und 5 m Höhe, wenn sie jeweils einen Abstand

von mindestens 3 m zur Grenze des Nachbargrundstücks einhalten, sowie Balkonverglasungen und Balkonüberdachungen mit nicht mehr als 30 m² Grundfläche“

dd) Nummer 3 Buchstabe a erhält folgende Fassung:

„a) Solaranlagen in, an und auf Dach- und Außenwandflächen, ausgenommen bei Hochhäusern, sowie die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt des Gebäudes; ausgenommen geschossübergreifende Solaranlagen an Außenwandflächen von Gebäuden der Gebäudeklasse 4 und 5,“

ee) Nummer 3 Buchstabe c Unterbuchstabe aa erhält folgende Fassung:

„Windenergieanlagen

aa) auf baulichen Anlagen bis 3 m Gesamthöhe der Windenergieanlage gemessen ab dem Schnittpunkt der Windenergieanlage mit der Außenfläche der baulichen Anlage und“

ff) Nummer 11 wird wie folgt geändert:

aaa) Buchstabe c erhält folgende Fassung:

„c) Außenwandbekleidungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen,“

bbb) In Buchstabe d werden die Wörter „oberirdischen Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 sowie“ gestrichen.

gg) In Nummer 13 Buchstabe f werden nach dem Wort „Märkten“ die Worte „sowie auf Plätzen, auf denen das Aufstellen der Anlagen straßenrechtlich zugelassen ist“ eingefügt.

hh) In Nummer 15 Buchstabe b werden nach dem Wort „Elektromobilität“ die Wörter „einschließlich technischer Nebenanlagen“ eingefügt.

ii) In Nummer 15 Buchstabe h wird die Angabe „dienen.“ durch die Angabe „dienen,“ ersetzt.z

jj) Nach Nummer 15 wird folgende Nummer 16 eingefügt:

„16. alle baulichen Anlagen inländischer öffentlicher Stellen auf Militärgelände.“

b) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 1a eingefügt:

„(1a) Wird nach Erteilung der Bescheinigung nach § 66 Absatz 2 Satz 5, Absatz 2a Satz 3 und Absatz 3 Satz 1 oder 3 eine Änderung des Bauvorhabens erforderlich, welche ausschließlich Anforderungen betrifft, deren Einhaltung gemäß § 63 Absatz 1 Satz 2 oder § 64 Satz 2 in den bautechnischen Nachweisen nachzuweisen ist, bedarf die Änderung keiner weiteren Baugenehmigung; der geänderte bautechnische Nachweis ist in diesen Fällen auf Antrag des Bauherrn isoliert bauaufsichtlich zu prüfen

und zu bescheinigen. In den Fällen des § 66 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 ist die Standsicherheit auch bei verfahrensfreien Vorhaben durch einen bautechnischen Nachweis nachzuweisen, wenn die Bauherrin oder der Bauherr die Einhaltung der Anforderungen des Kriterienkataloges nicht gegenüber der Bauaufsichtsbehörde nachweisen kann; Satz 1 Halbsatz 2 gilt entsprechend. Die isolierte Erteilung eines Prüfauftrags durch die untere Bauaufsichtsbehörde gilt in den Fällen der Sätze 1 und 2 als Amtshandlung im Sinne von § 1 Absatz 1 Satz 1 des Verwaltungskostengesetz des Landes Schleswig-Holstein. Die Auslagen für die bauaufsichtliche Prüfung der bautechnischen Nachweise und der Bauüberwachung nach § 81 Absatz 2 Satz 1 sind in den Fällen der Sätze 1 und 2 auch dann zu erstatten, wenn die Auslagen nur im Zusammenhang mit der isolierten Beauftragung des Prüffingenieurs anfallen.“

24. § 62 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

a) Satz 1 erhält folgende Fassung:

„Keiner Genehmigung bedarf

1. unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen,

2. unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 Nummer 3 und 4 im Anwendungsbereich des § 34 BauGB die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben bei Gebäuden und

3. unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 Nummer 4 die Modernisierung und der Ersatz von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien (Repowering).“

b) In Satz 2 werden nach den Wörtern „gilt nicht“ die Wörter „, wenn die baulichen Anlagen Sonderbauten sind oder werden, sowie“ eingefügt.

25. § 66 wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 1 wird folgender neuer Absatz 1a eingefügt:

„(1a) Abweichend von Absatz 1 ist bei einer Änderung der Nutzung von bestehenden Gebäuden ein Standsicherheitsnachweis nicht erforderlich, wenn die Bauherrin oder der Bauherr nachweist, dass die Nutzungsänderung nicht zu zusätzlichen Einwirkungen oder zusätzlichen Beanspruchungen auf tragende oder aussteifende Bauteile führt. Bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 bedarf es für den Nachweis einer Bestätigung einer Person, die nach § 15 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 Architekten- und Ingenieurkammergesetz eingetragen ist. Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4 und 5 bedarf es für den Nachweis einer Bestätigung einer Prüffingenieurin oder eines Prüffingenieurs für Standsicherheit. Vergleichbare Eintragungen anderer Bundesländer gelten auch im Geltungsbereich dieses Gesetzes. Satz 1 gilt nicht für Sonderbauten. § 58 Absatz 2 bleibt unberührt.“

b) Absatz 2a wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird die Angabe „erstellt sein.“ ersetzt durch die Angabe „erstellt sein;“ und das Wort „Vergleichbare“ ersetzt durch „vergleichbare“.

bb) Nach Satz 1 wird folgender Satz 2 eingefügt:

„Den Brandschutz betreffende Anforderungen dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes sind nicht maßgeblich, soweit die Person nach Satz 1 im Brandschutznachweis nachweist, dass eine von diesen Anforderungen abweichende Bauausführung unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist; einer Abweichung nach § 67 Absatz 1 bedarf es insoweit nicht.“

c) In Absatz 3 Satz 1 werden nach den Wörtern „der Gebäudeklasse 1 und 2“ die Wörter „, für verfahrensfreie Bauvorhaben nach § 61 Absatz 1 Nummer 1 sowie für freistehende eingeschossige landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzte Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne regelmäßigen Personenverkehr bis zu 7,50 m Firsthöhe und bis zu 800 m² Grundfläche“ eingefügt.

26. In § 67 Absatz 1 Satz 4 werden nach den Wörtern „bleibt unberührt“ die Wörter „; bei den Vorhaben nach Satz 2 folgt die Atypik bereits aus dem festgestellten Sonderinteresse“ eingefügt.

27. In § 69 Absatz 2 Satz 1 werden nach den Wörtern „Frist auf“ die Wörter „; § 89 Absatz 7 des Landesverwaltungsgesetzes bleibt unberührt“ eingefügt.

28. § 72 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1a Satz 2 wird das Wort „Baugenehmigungsbehörde“ durch das Wort „Bauaufsichtsbehörde“ ersetzt.

b) Absatz 4a wird gestrichen.

c) In Absatz 6 Satz 1 Nummer 2 wird die Angabe „nach § 66 Absatz 3“ gestrichen.

29. Nach § 76 wird folgender § 76a eingefügt:

„§ 76a – Ortsveränderliche Wohngebäude

An ein rechtmäßig errichtetes Wohngebäude, das geeignet ist, an verschiedenen Orten aufgestellt und wieder abgebaut zu werden, bestimmt ist, an einem oder mehreren Orten nacheinander jeweils für längere Zeit aufgestellt zu werden, und einen Brutto-Rauminhalt von nicht mehr als 75 m³ hat, werden im Fall späterer Aufstellung an einem anderen Ort keine zusätzlichen grundstücksunabhängigen Anforderungen aufgrund dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften gestellt. Dies entbindet nicht von der Verpflichtung, ein bauaufsichtliches Verfahren nach § 62, 63 oder 64 durchzuführen. § 58a bleibt unberührt.“

30. In § 79 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 wird die Angabe „Verordnung (EU) Nummer 305/2011“ durch die Angabe „Verordnung (EU) Nummer 2024/3110“ ersetzt.
31. § 81 wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 4 erhält folgende Fassung:
- „(4) Im Rahmen der Bauüberwachung ist jederzeit Einblick in die Genehmigungen, Zulassungen, Prüfzeugnisse, Übereinstimmungszertifikate, Zeugnisse und Aufzeichnungen über die Prüfungen von Bauprodukten, in die CE-Kennzeichnungen und Leistungs- und Konformitätserklärungen nach der Verordnung (EU) Nummer 2024/3110, in die Bautagebücher und andere vorgeschriebene Aufzeichnungen zu gewähren.“
- b) In Absatz 5 wird die Angabe „Verordnung (EU) Nummer 305/2011“ durch die Angabe „Verordnung (EU) Nummer 2024/3110“ ersetzt.
32. § 85a wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 3 wird gestrichen.
- b) Die Absätze 4 und 5 werden zu Absatz 3 und 4.
33. § 86 wird folgender Absatz 4 angefügt:
- „(4) Satzungen nach den Absätzen 1 bis 3 finden keine Anwendung auf bauliche Anlagen öffentlicher Stellen auf Militärgelände.“
34. § 87 wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:
- „Satzungsbestimmungen, die von § 49 Absatz 1 Satz 4 abweichen, treten am [Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes gemäß Artikel 2] außer Kraft.“
- b) Absatz 2 erhält folgende Fassung:
- „(2) Für Bauprodukte, die weiterhin nach der Verordnung (EU) Nummer 305/2011 auf dem Markt bereitgestellt werden, sind die Regelungen der Landesbauordnung in der bis zum [Tag vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes gemäß Artikel 2] geltenden Fassung anzuwenden, soweit diese auf die Verordnung (EU) Nummer 305/2011 verweisen.“
- c) In Absatz 5 Nummer 1 werden die Wörter „für die“ durch das Wort „soweit“ und das Wort „ist“ durch das Wort „wird“ ersetzt.
- d) Es wird folgende Fußnote 4 eingefügt:
- „⁴ Verordnung (EU) Nummer 305/2011 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. März 2011 zur Festlegung harmonisierter Bedingungen für die Vermarktung von Bauprodukten und zur Aufhebung der Richtlinie 89/106/EWG des Rates (ABl. L 88 S. 5, zuletzt ber. 2015 ABl. L 92 S. 118), zuletzt geändert durch Delegierte

Verordnung (EU) Nummer 574/2014 der Kommission vom 21. Februar 2014 (ABl. L 159 S. 41)“

Artikel 2

Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

Begründung:

Ein wesentliches Potenzial zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums liegt im Ausbau und der Weiterentwicklung des bestehenden Gebäudebestands. Ein Umbau oder eine Aufstockung von Bestandsgebäuden kann in der Regel deutlich schneller und kostengünstiger realisiert werden als ein Neubau. Gleichzeitig werden graue Energie eingespart, Ressourcen geschont und zusätzliche Flächenversiegelung vermieden, da die Innenentwicklung vorhandene Infrastruktur effizient nutzt. Diese Vorteile können jedoch bislang nur eingeschränkt realisiert werden, weil bauliche Änderungen regelmäßig zum Wegfall des Bestandsschutzes führen und das geltende Bauordnungsrecht – insbesondere im Brand- und Abstandsflächenrecht – weitgehende Anforderungen auslöst. Der Bestandsschutz für bauliche Änderungen zur Schaffung von Wohnraum wurde bereits durch die Landesbauordnungen 2019 und 2024 erweitert. Die Regelungen haben zwar Verbesserungen gebracht, blieben aber aufgrund ihrer Vielzahl und Komplexität für die Rechtsanwender schwer handhabbar. Die Landesbauordnung ist strukturell weiterhin auf den Neubau ausgerichtet, sodass insofern eine partielle Neuausrichtung erforderlich ist, um das Bauen im Bestand wirksam zu fördern.

Diese partielle Neuausrichtung soll durch die Einführung einer zentralen Umbauvorschrift (§ 51a) vollzogen werden. Die Vorschrift verschiebt den Fokus des Bauordnungsrechts vom Neubau hin zum ressourcenschonenden Umbau und schafft einen klaren, eigenständigen Rechtsrahmen für Baumaßnahmen im Bestand. Die neue § 51a basiert auf dem von der Bauministerkonferenz beschlossenen Muster (TOP 11 der 147. Bauministerkonferenz am 20./21. November 2025 in Würzburg) und erweitert dieses noch. Es werden zwei zentrale Ziele verfolgt: der Schutz des vorhandenen baulichen Bestands vor kostenintensiven Nachrüstpflichten sowie die umfassende Erleichterung von Aufstockungen und Umbauten.

Damit wird sichergestellt, dass Bestandsgebäude nicht durch standarderhöhende Anforderungen unverhältnismäßig belastet werden, während gleichzeitig ein zeitgemäßes, wirtschaftliches und ökologisch sinnvolles Bauen ermöglicht wird. Die Vorschrift greift die wesentlichen materiellen Anforderungen – etwa zu Abstandsflächen, Schallschutz und Brandschutz – auf, modifiziert sie jedoch für Bestandsmaßnahmen. Sonderbauten und Anbauten bleiben aus Gründen der Komplexität und Sicherheit ausgenommen. Zusätzlich wurden die von der Bauministerkonferenz beschlossenen brandschutztechnischen Erleichterungen berücksichtigt.

Weiterhin soll die Anzahl der zu beachtenden technischen Regeln (z. B. DIN-Normen) reduziert werden. Allgemein anerkannten Regeln der Technik sollen nur noch insoweit bauordnungsrechtlich maßgeblich sein, soweit auf diese in den Technischen Baubestimmungen Bezug genommen wird. Damit wird das untergesetzliche Regelwerk auf die tatsächlich eingeführten Anforderungen beschränkt und zugleich das einfache Bauen – insbesondere im Sinne des Gebäudetyps E bzw. eines Regelstandards – erleichtert. Zugleich entfällt die bisher bestehende Rechtsunsicherheit darüber, ob und in welchem Umfang nicht eingeführte Regeln der Technik den gefahrenabwehrrechtlichen Anforderungen der Landesbauordnung dienen.

Neben diesem strukturellen Reformbedarf zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum im Bestand und zur Deregulierung der Baunormen besteht weiterer Anpassungsbedarf aufgrund von Europarecht. Seit dem 8. Januar 2026 ersetzt die neue Bauproduktenverordnung (EU) 2024/3110 die frühere Verordnung (EU) Nr. 305/2011. Die Verordnung enthält harmonisierte Vorgaben für die Vermarktung von Bauprodukten, erweitert Umwelt-, Funktions- und Sicherheitsanforderungen, führt den digitalen Produktpass ein und stärkt die Marktüberwachung. Die Landesbauordnung muss an diese unionsrechtlichen Vorgaben angepasst werden. Die entsprechenden Regelungsvorschläge orientieren sich an einem Entwurf, der in den Gremien der Bauministerkonferenz erarbeitet wurde.

Schließlich haben die zahlreichen Änderungen der Landesbauordnung in den Jahren 2018, 2019, 2021, 2022 und 2024 punktuelle Unstimmigkeiten und Auslegungsfragen entstehen lassen. Neue Rechtsprechung sowie Anforderungen der Digitalisierung machen weitere Präzisierungen erforderlich. Die Formulierungshilfe greift Hinweise aus der Vollzugspraxis auf – etwa zu brandschutzrechtlichen Anforderungen an überdachte Terrassen – und beseitigt entstandene Schief lagen, um die Funktionsfähigkeit und Akzeptanz des Bauordnungsrechts zu sichern.

Im Einzelnen:

Zu Nr. 1 (Inhaltsübersicht)

Folgeänderung aus Nr. 6, Nr. 18 und Nr. 29.

Zu Nr. 2 (§ 1 Absatz 2)

Gemäß § 1 Absatz 2 Satz 1 Nummer 9 sind Windenergieanlagen, die unter die Maschinenrichtlinie fallen, vom Geltungsbereich der Landesbauordnung ausgenommen. Diese Ausnahme beruht auf der EU-Warenverkehrsfreiheit. Sie gilt jedoch nur insoweit, wie der Hersteller die Konformität der Anlage mit den sicherheitstechnischen Anforderungen erklärt hat.

Im Übrigen – insbesondere hinsichtlich standortbezogener Anforderungen wie dem Abstandsflächenrecht und dem Bauplanungsrecht – sollen die in § 1 Absatz 2 Satz 2 genannten Vorschriften des Bauaufsichtsrechts sowie § 6 Anwendung finden. Allerdings ist der Verweis in § 1 Absatz 2 Satz 2 unvollständig: § 83, der als Rechtsgrundlage für die Eintragung von Baulasten dient, wird nicht genannt, obwohl zumindest die Rückbauverpflichtung nach § 35 Absatz 5 Satz 3 BauGB durch eine nach Landesrecht vorgesehene Baulast abgesichert werden soll. Ein Verweis auf § 81 zur Bauüberwachung fehlt ebenfalls. Auch bleibt das Verhältnis zu § 66 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d unklar. Dort ist geregelt, dass die Standsicherheit der Fundamente von Windenergieanlagen, die der Maschinenrichtlinie unterfallen, in jedem Fall bauaufsichtlich zu prüfen ist.

Zwar ließe sich der Verweis in § 1 Absatz 2 Satz 1 Nummer 9 um diese fehlenden Vorschriften ergänzen. Einfacher und klarer wäre es jedoch, die Ausnahme dahingehend zu präzisieren, dass sie nur dann gilt, wenn der Hersteller gemäß § 3 Absatz 2 Nummer 4 die zutreffenden Konformitätsbewertungsverfahren nach § 4 der Neunten Verordnung zum Produktsicherheitsgesetz bzw. nach der Maschinenrichtlinie durchgeführt hat. In diesem Fall könnte Satz 2 entfallen, sodass die Landesbauordnung im Übrigen uneingeschränkt Anwendung findet.

Zu Nr. 3 (§ 2)

Unter Buchstabe a wird die Errichtung von Terrassenüberdachungen erleichtert, indem die Legaldefinition für Aufenthaltsräume des Absatzes 5 dahingehend ergänzt wird, dass es sich bei überdachten Terrassen nicht um Aufenthaltsräume handelt. Die Änderung hat folgenden Hintergrund:

Die Rechtsprechung zählt witterungsfeste Terrassenüberdachungen zu den Aufenthaltsräumen (VG Würzburg, Urteil vom 6. August 2009 – W 5 K 08.1814 –, juris, Rn. 46; BayVGH, Beschluss vom 10. Juni 2015 – 15 ZB 13.2671 –, juris, Rn. 15; VG Ansbach, Urteil vom 14. September 2022 – 3 K 21.8 –, BeckRS 2022, 31781, Rn. 60). Als Aufenthaltsräume sind überdachte Terrassen damit nicht mehr als Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten abstandsflächenrechtlich und brandschutzrechtlich privilegiert (§ 6 Absatz 8 Satz 1 Nummer 1, § 30 Absatz 2 Satz 2). Infolge der Brandwand- und Abstandsflächenerfordernisse wird die Errichtung von Terrassenüberdachungen erheblich erschwert. Dies erscheint im Hinblick auf die abstandsflächenrechtlichen und brandschutzrechtlichen Schutzgüter nicht sachgerecht.

Terrassenüberdachungen können auch Seitenwände umfassen. In Abgrenzung zu Wintergärten, die weiterhin Aufenthaltsraumqualität besitzen, muss aber mindestens zu einer Seite eine permanente Öffnung bestehen.

Unter Buchstabe b wird die Legaldefinition für Bauprodukte des Absatzes 11 an die neue Bauproduktenverordnung (Verordnung (EU) Nummer 2024/3110) angepasst. Die Ergänzung „auch wiederholt“ in Satz 1 stellt klar, dass der Begriff „Bauprodukte“ für hergestellte und gebrauchte Bauprodukte, die wiederverwendet werden, gilt. Die Wiederverwendung von Bauprodukten soll unter den für die hergestellten Bauprodukte geltenden Anforderungen der §§ 21 ff. ermöglicht werden. Dies macht es erforderlich, dass der in §§ 21 ff. verwendete Begriff „Herstellerin oder Hersteller“ auch Personen adressiert, die verantwortlich dafür sind, dass „gebrauchte“ Bauprodukte für die Wiederverwendung bereitgestellt werden. Satz 2 erweitert den Herstellerbegriff um den für die Bereitstellung gebrauchter Bauprodukte verantwortlichen Wirtschaftsakteur.

Zu Nr. 4 (§ 3)

Die Bauproduktenverordnung (Verordnung (EU) Nummer 2024/3110) gilt kraft europarechtlichen Anwendungsvorrangs unmittelbar. Eines

Berücksichtigungsgebotes im Rahmen der allgemeinen Anforderungen bedarf es nicht. Satz 1 Halbsatz 2 wird somit gestrichen (Buchstabe a).

Durch die Streichung von § 3 Absatz 3 (Buchstabe b) sind allgemein anerkannte Regeln der Technik bauordnungsrechtlich nur noch maßgeblich, soweit auf sie in den Technischen Baubestimmungen Bezug genommen wird. Damit wird das untergesetzliche Regelwerk auf die bauaufsichtlich eingeführten Anforderungen beschränkt und erleichtert damit das einfache Bauen (Stichworte Gebäudetyp E bzw. Regelstandard). Gleichzeitig wird die bisherige Rechtsunsicherheit darüber beseitigt, ob und in welchem Umfang diese Regeln den Anforderungen des § 3 Absatz 2 – also der öffentlichen Sicherheit und dem Schutz vor Belästigungen – dienen. Mit den Änderungen werden die Vorschriften an die Musterbauordnung angeglichen.

Der nach der Streichung des Absatzes 3 verbliebene Regelungsinhalt des Absatzes 4 geht als neuer Satz 2 in Absatz 2 ein, sodass auch Absatz 4 entfallen kann.

Zu Nr. 5 (§ 6)

Unter Buchstabe a erfolgt eine redaktionelle Anpassung.

Mit dem Einfügen des neuen Satzes 2 in Absatz 7 wird beispielsweise die nachträgliche Dachdämmung, die bisher im Gesetz nicht bzw. nicht eindeutig normiert ist, geregelt. Die Ergänzung im Gesetz soll es Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümern ermöglichen, die Außenwanddämmung mit einer Aufsparren-Dachdämmung zu kombinieren, was aus energetischer Sicht regelmäßig sinnvoll ist. Bisher erfordert eine solche nachträgliche Dachdämmung jedoch zusätzliche Abstandsflächen, deren Erbringung im Gebäudebestand oft nicht möglich ist. Es soll daher eine Regelung in das Gesetz aufgenommen werden, die eine nachträgliche Dachdämmung, die zu einer größeren Wandhöhe führt und daher eigentlich eine zusätzliche Abstandsfläche erfordern würde, ohne abstandsflächenrechtliche Anforderung zulässt. Damit würde zum Beispiel eine Dachdämmung, die mit einer Anhebung der Dachhaut von 10 cm verbunden wäre, zu einer Änderung der Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut bzw. zu einer Vergrößerung der Wandhöhe nach Absatz 4 Satz 2 führen, die im Regelfall (wenn also die Wandhöhe mit dem Faktor 0,4 zu multiplizieren ist, vgl. § 6 Absatz 5 Satz 1) mit 0,04 m auf die Wandhöhe anzurechnen wäre. Aufgrund des neuen Satzes 2 ist eine Dachdämmung bis 0,30 m abstandsflächenrechtlich unschädlich möglich. Durch den Verweis auf Satz 1 wird deutlich, dass auch die Privilegierung nach Satz 2 unabhängig davon eingreift, ob das bestehende Gebäude den (aktuellen) Anforderungen der Absätze 2 bis 6 entspricht. Eine Aufsparren-Dachdämmung mit einer Stärke von bis zu 0,30 m ist deshalb etwa auch dann abstandsflächenrechtlich zulässig, wenn das Bestandsgebäude nur den nach früherer Rechtslage vorgesehenen Bauwuch von 2,50 m einhält. Durch das Einfügen des Satzes 2 wird der bisherige Satz 2 zu Satz 3 (Buchstabe b).

Die Ergänzung in Ansatz 8 Satz 1 Nummer 1 erweitert die abstandsflächenrechtliche Privilegierung von Garagen als Aufstellort für Wärmepumpen. Denn nach der Rechtsprechung entfällt die Privilegierung, wenn die Garage bzw. das Gebäude noch einer anderen Nutzung dienen, für die es die bautechnische Grundlage bildet, so z.

B. zur Anbringung des Außenbauteils einer im Innenraum aufgestellten Luftwärmepumpe (OVG NRW, Beschluss vom 25. Oktober 2018 – 10 A 399/17 –, juris, Rn. 5) oder einer auf dem Dach einer grenzständigen Garage errichteten Luftwärmepumpe (SächsOVG, Urteil vom 20. August 2020 – 1 A 1194/17 –, juris). Die Erweiterung der abstandsflächenrechtlichen Privilegierung von Wärmepumpen besteht in den Abmessungen des § 6 Absatz 8 Satz 1 Nummer 4. Wird eine Wärmepumpe z. B. auf einem Garagendach aufgestellt, kann die Wärmepumpe eine Höhe von bis zu 2 m haben, wobei die Höhe der Wärmepumpe vom Garagendach aus zu messen ist.

Der neue § 6 Absatz 9 stellt sicher, dass der teilweise oder vollständige Ersatz von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht zu einer Anwendung des aktuell geltenden Abstandsflächenrechts führt. Hierdurch wird ein sachgerechter Ausgleich zwischen dem Bestandsschutzinteresse und dem Interesse der Nachbarschaft an einer hinreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung geschaffen. Letztere werden nach der Intention der Regelung bei der Ersetzung von Gebäuden oder Gebäudeteilen innerhalb der bislang bestehenden Abmessung nicht stärker als zuvor in ihren o. g. Belangen tangiert. Mit der Regelung wird der Musterbauordnung gefolgt. Der geltende § 6 Absatz 9 zur Erweiterung des abstandsflächenrechtlichen Bestandsschutzes kann infolgedessen entfallen (Buchstabe d).

Zu Nr. 6 (§ 16c)

Die Änderung dient der Anpassung an die neue Bauproduktenverordnung (Verordnung (EU) Nummer 2024/3110). Hiermit wird zunächst klargestellt, dass auch die Leistungen von Bauprodukten, die in die harmonisierte Zone fallen und gemäß Artikel 14 ohne Leistungs- und Konformitätserklärung in Verkehr gebracht werden, den bauaufsichtlichen Anforderungen entsprechen müssen. Über § 85a Absatz 2 Nummer 6 der Musterbauordnung soll dann in Abschnitt D3 der Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen die Anforderung gestellt werden, dass diese Bauprodukte einer prüffähigen technischen Dokumentation bedürfen.

Zu Nr. 7 (§ 20)

Gemäß § 20 Satz 1 dürfen mit Zustimmung der obersten Bauaufsichtsbehörde unter den Voraussetzungen des § 17 Absatz 1 im Einzelfall Bauprodukte verwendet werden, wenn ihre Verwendbarkeit im Sinne des § 16b Absatz 1 nachgewiesen ist. Wenn Gefahren im Sinne des § 3 Absatz 2 Satz 1 nicht zu erwarten sind, kann die oberste Bauaufsichtsbehörde gemäß § 20 Satz 2 im Einzelfall erklären, dass ihre Zustimmung nicht erforderlich ist. Dieser Verzicht erfolgt dann für den Einzelfall gegenüber einem bestimmten Antragsteller.

Für die Bauarten hingegen sieht § 16a Absatz 4 einen Verzicht auf eine Bauartgenehmigung nicht nur im Einzelfall, sondern auch für genau begrenzte Fälle allgemein vor. Diese Möglichkeit soll nunmehr auch für die Zustimmung im Einzelfall geschaffen werden. Entsprechend der Regelung für die Bauarten, soll der allgemeine

Verzicht jedoch auf genau begrenzte und zudem vergleichbare Fälle beschränkt werden.

Zu Nr. 8 (§ 25)

Die Änderung dient der Anpassung an die neue Bauproduktenverordnung (Verordnung (EU) Nummer 2024/3110).

Zu Nr. 9 (§ 29 Absatz 6)

§ 29 Absatz 6 beschränkt den Wegfall des Trennwanderfordernisses für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 auf Trennwände innerhalb des Gebäudes. Damit wird klargestellt, dass Trennwände als raumabschließende Bauteile von Nutzungseinheiten innerhalb von Geschossen auch zwischen Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 z. B. in einer Reihenhauszeile ohne Realteilung, d. h. auf einem Grundstück, erforderlich sind, zumal ein Brandwanderfordernis nach § 30 Absatz 2 mangels Grundstücksgrenze dann nicht besteht.

Zu Nr. 10 (§ 30)

In § 30 Absatz 5 wird in Satz 4 nunmehr klargestellt, dass sich die Anforderung, etwaige Hohlräume vollständig mit nichtbrennbaren Baustoffen auszufüllen, auch auf die Fälle des Satz 1 bezieht, d.h. insbesondere wenn ein Abschluss mit einer auskragenden feuerbeständigen Platte hergestellt wird. Der neue Satz 5 schafft eine Regelzulässigkeit für das Hinwegführen von hölzernen Dachlatten und brennbaren Folien als Abdichtung/ Dampfsperre über den oberen Abschluss von Brandwänden. Unter den genannten Bedingungen, insbesondere einer hohlraumfreien Einbettung in nichtbrennbare Baustoffe, ist dies brandschutztechnisch vertretbar. Dadurch wird vermieden, dass für solche, in der Baupraxis regelmäßig vorkommenden Fälle stets einzelfallbezogen die Zulassung einer Abweichung nach § 67 erforderlich wird, oder für eine gesetzeskonforme Ausführung ein unangemessen hoher bautechnischer Aufwand entsteht.

Der Arbeitskreis Technische Gebäudeausrüstung hat im Rahmen der 147. Sitzung beschlossen, bei einer kommenden Fortschreibung der MLAR eine Regelerleichterung für die Brandwandüberführung von Leitungen oberhalb der Dachhaut aufzunehmen, von der angenommen werden kann, dass die bauaufsichtlichen Anforderungen an den Brandschutz erfüllt werden. Diese Erleichterung soll ohne weiteren Nachweis angewendet werden können. Mit der Ergänzung von § 30 Absatz 7 Satz 1 um den Halbsatz 2 wird diese Vorgehensweise bauordnungsrechtlich eröffnet.

Der neue § 30 Absatz 7 Satz 4 lässt schwerentflammbare Dämmstoffe auf Außenwänden in einem brandschutztechnisch unbedenklichen Ausmaß an einer für die Brandbekämpfung gut erreichbaren Stelle zu. Im Anschlussbereich zwischen Brandwand und Außenwand sowie bei Gebäudeabschlusswänden kommt im Bereich

der Geländeoberfläche es häufig zu einer Beaufschlagung der Wand mit Spritzwasser. Dämmstoffe, die gegen diese Beaufschlagung langfristig widerstandsfähig sind, bestehen meist aus schwerentflammenden Baustoffen. Durch die Regelung wird das Erfordernis einer einzelfallbezogenen Abweichung nach § 67 vermieden.

Mit den Änderungen wird die Landesbauordnung der fortgeschriebenen Musterbauordnung angepasst (TOP 11 der 147. Bauministerkonferenz am 20./ 21. November 2025 in Würzburg).

Zu Nr. 11 (§ 34 Absatz 8)

Die Regelung stellt notwendige Treppen ohne eigenen Treppenraum, die zwei Geschosse einer Nutzungseinheit verbinden, von Brandschutzanforderungen weitgehend frei. Dies korrespondiert mit der Freistellung dieser Treppen von den Anforderungen der DIN 18065 (VV TB SH, Anlage A 4.2/1 zu DIN 18065). Hierdurch werden z. B. Treppen innerhalb von Maisonette-Wohnungen als Holztreppen regelmäßig zugelassen. Mit der Änderung wird die Landesbauordnung der fortgeschriebenen Musterbauordnung angepasst (TOP 11 der 147. Bauministerkonferenz am 20./ 21. November 2025 in Würzburg).

Zu Nr. 12 (§ 39)

Durch die Einführung des Begriffs „notwendiger Fahrschacht“ wird klargestellt, dass sichere Umkleidungen von Aufzügen nach § 39 Absatz 1 Satz 3 auch dann nicht den Anforderungen an bauaufsichtlich vorgeschriebene Fahrschächte genügen müssen, wenn sie in Massivbauweise errichtet werden. Die Änderung dient der Klarstellung einer in der Praxis häufig aufgeworfenen Fragestellung. Höhere Anforderungen sind damit nicht verbunden. Mit der Änderung wird die Landesbauordnung der fortgeschriebenen Musterbauordnung angepasst (TOP 11 der 147. Bauministerkonferenz am 20./ 21. November 2025 in Würzburg).

Zu Nr. 13 (§ 40 Absatz 1)

Siehe Änderungsvorschlag zu § 30 Absatz 7 Satz 1. Aufgrund der Bezugnahme auf „Wände nach § 30 Absatz 2 Satz 1“ werden von dem neuen Satz 2 neben Brandwänden auch Wände, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, erfasst.

Zu Nr. 15 (§ 48 Absatz 5)

Folgeänderung zu Nr. 17. Die Erweiterung des Bestandschutzes im Hinblick auf die Abstandsflächen und die Bauteilanforderungen finden sich künftig in § 51a geregelt.

Zu Nr. 16 (§ 49 Absatz 1 Satz 7)

Die stellplatzrechtliche Privilegierung der Schaffung von Wohnraum im Bestand (§ 49 Absatz 1 Satz 4) wird von der gemeindlichen Befugnis, die Stellplätze durch Stellplatzsatzung zu regeln, ausgenommen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Erleichterung in jedem Fall zur Anwendung kommt.

Zu Nr. 17 (§ 50 Absatz 1 Satz 6-neu)

Mit der Ergänzung von § 50 Absatz 1 um Satz 6 wird der Regelungsvorschlag der Musterbauordnung umgesetzt. Die Anforderungen aus § 50 Absatz 1 Sätze 1 und 2 gelten danach nicht, wenn durch nachträglichen Ausbau des Dachgeschosses, durch Aufstockung um bis zu zwei Geschosse oder durch Teilung von Wohnungen zusätzliche Wohnungen entstehen.

Zu Nr. 18 (§ 51a-neu)

Zur Erleichterung des Umbaus im Bestand wird ein neuer Umbauparagraph in die Landesbauordnung aufgenommen. Er enthält, auf Grundlage des Beschlusses der Bauministerkonferenz vom 20./21. November 2025, Erleichterungen für den Umbau. Ziel der neuen Umbauregelung ist es, Vorhaben in bestehenden Gebäuden im Rahmen des sicherheitstechnisch Vertretbaren zu erleichtern und die Anzahl notwendiger Abweichungsentscheidungen nach § 67 LBO zu verringern, die sowohl für den Planer als auch für die Bauaufsichtsbehörden mit erheblichem Verwaltungsaufwand verbunden sind. Die Regelung verfolgt das Ziel, alle wesentlichen Erleichterungen zum Umbau in einem Paragraphen zusammenzufassen und damit die Rechtsanwendung zu erleichtern.

Grundvoraussetzung für die Anwendung der Erleichterungen des § 51a MBO ist jeweils, dass das betreffende Gebäude rechtmäßig besteht, also bestandsgeschützt ist, und bereits Aufenthaltsräume aufweist. Garagen und ähnliche Gebäude ohne Aufenthaltsräume unterfallen der Regelung daher nicht. Satz 1 enthält eine Legaldefinition des Umbaus. Hierunter fallen die erstmalige Aufstockung und der Ausbau des Dachgeschosses. Der Begriff Wohnraumschaffung orientiert sich am Katalog des § 16 Absatz 1 WoFG (ggf. i.V.m. § 17 Absatz 1 WoFG). Die bisher in § 48 Absatz 5 geregelte Umnutzung von Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in Wohnraum ist ebenfalls Gegenstand der neuen Umbauregelung.

Der Umbau im Sinne von § 51a umfasst nur Maßnahmen, die ausschließlich der Wohnraumschaffung dienen. Maßnahmen, die eine Mischnutzung ermöglichen sollen (z.B. Aufstockung zur Unterbringung einer Gewerbeeinheit und einer Wohnung), werden nicht erfasst. Erfasst wird hingegen die Aufstockung einer Gewerbeimmobilie, wenn im Bereich der Aufstockung ausschließlich Wohneinheiten untergebracht werden sollen und der Umbau insofern ausschließlich der Schaffung dieser Wohneinheiten dient.

Die Beschränkung der Privilegierung auf Fälle der Wohnraumschaffung ist sachgerecht, weil Wohnungen vergleichbare Nutzungs-, Flucht- und Aufenthaltsverhältnisse aufweisen und so einheitliche, verlässliche Ausnahmeregelungen ermöglichen, während gewerbliche oder öffentliche Nutzungen

sehr heterogen sind. Insbesondere eine gemeinsame Nutzung von Rettungswegen kann besondere Gefahren mit sich bringen, weshalb pauschale Erleichterungen problematisch sind.

Nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 werden bei einem Umbau keine weitergehenden Anforderungen an Abstandsflächen gestellt. Dies gilt aber grundsätzlich nur, wenn infolge des Umbaus keine Bauteile über die bestehenden Außenwände hinausreichen, der bisherige seitliche Abstand des Gebäudes zur Grundstücksgrenze oder zu anderen Gebäuden also nicht verändert wird. Jedoch wird § 6 Absatz 7 für entsprechend anwendbar erklärt, sodass - unter Beachtung der dort genannten Beschränkungen - Maßnahmen zur Energieeinsparung und Solaranlagen an umgebauten Gebäuden auch dann abstandsflächenrechtlich unbeachtlich sind, wenn infolge solcher Maßnahmen Bauteile über die bestehenden Außenwände hinausreichen (z.B. Außenwanddämmung).

Nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 werden bei einem Umbau keine Anforderungen an den Schallschutz in Gebäuden gemäß § 15 Absatz 2 Satz 1 gestellt. Eine Ertüchtigung des bestehenden Gebäudes etwa im Hinblick auf eine Trittschalldämmung wird daher bauordnungsrechtlich nicht mehr gefordert. Es bedarf insoweit auch keiner auf § 67 Absatz 1 gestützten Abweichungsentscheidung mehr, sofern die bestehende Bausubstanz den aktuell geltenden Schallschutzanforderungen nicht entspricht. Die Erleichterung gilt - entsprechend dem Regelungsvorschlag der Musterbauordnung - aber auch für neue Bauteile, die im Rahmen des Umbaus hinzukommen.

Die aktuellen brandschutztechnischen Anforderungen an Bauteile und Baustoffe können gerade in älteren Bestandsgebäuden kaum oder nur mit einem erheblichen finanziellen Aufwand erfüllt werden. Nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 gelten daher für die bestehenden Bauteile und Baustoffe keine weitergehenden Anforderungen an das Brandverhalten, die Feuerwiderstandsfähigkeit sowie an Abschlüsse von Öffnungen nach den §§ 27 bis 32 und 34 bis 36. Der Begriff „bestehende Bauteile“ ist funktionell zu verstehen. Bestehende Bauteile sind deshalb nur solche, die durch den Umbau keine Änderung ihrer bisherigen (brandschutztechnischen) Zweckbestimmung erfahren. Soll etwa eine einfache Leichtbauwand, die bislang keine brandschutztechnische Funktion hatte (z.B. Raumteiler), nach dem Umbau eine brandschutztechnische Funktion als Trennwand bzw. als Teil einer Trennwand erfüllen, so handelt es sich aufgrund der neuen Funktion nicht mehr um ein „bestehendes Bauteil“. Die Trennwand ist dann insgesamt als neues Bauteil zu qualifizieren, für das im Grundsatz - vorbehaltlich Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 - die aktuellen brandschutztechnischen Anforderungen gelten.

Die Erleichterung des Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 wird auch auf die Erneuerung bestehender Bauteile und Baustoffe erstreckt. Werden also beispielsweise im Rahmen einer Aufstockung die Türen zu den bisherigen Nutzungseinheiten, die nicht selbstschließend sind, erneuert, so müssen auch die erneuerten Türen nicht selbstschließend sein, selbst wenn ein solcher Abschluss im Neubau gefordert würde. Die brandschutztechnische Qualität der erneuerten Bauteile und Baustoffe muss vielmehr nur der brandschutztechnischen Qualität der alten Bauteile und Baustoffe entsprechen; weitergehende Anforderungen gelten insoweit nicht. Die

Erleichterung steht allerdings unter dem Vorbehalt der Erfüllung der in Absatz 1 Satz 3 genannten Anforderungen. Gleichwohl steht es der Bauherrschaft natürlich frei, auch Türen einzusetzen, die den aktuellen Anforderungen entsprechen.

Ergänzend zu den Erleichterungen für bestehende Bauteile in Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 werden in Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 spezifische Erleichterungen für neu hinzutretende Bauteile und Baustoffe im Bereich einer Aufstockung oder eines Dachgeschossausbaus festgelegt. Die für diese Bauteile und Baustoffe geltenden Anforderungen an das Brandverhalten, die Feuerwiderstandsfähigkeit sowie Öffnungsbeschlüsse nach den §§ 27 bis 32 und 34 bis 36 richten sich nach der Gebäudeklasse: Bei einem Gebäude der Gebäudeklasse 4 sowie einem Gebäude, das infolge des Umbaus in die Gebäudeklasse 4 einzuteilen ist, gelten für die neuen Bauteile und Baustoffe nur die für die Gebäudeklasse 3 maßgeblichen Anforderungen. Bei einem Gebäude der Gebäudeklasse 5 sowie einem Gebäude, das infolge des Umbaus in die Gebäudeklasse 5 einzuteilen ist, gelten nur die für die Gebäudeklasse 4 maßgeblichen Anforderungen. An dieser Stelle wird bewusst von dem Regelungsvorschlag der Musterbauordnung abgewichen, der eine Absenkung der Anforderungen an neue Bauteile im Bereich einer Aufstockung bzw. eines Dachgeschossausbaus nur bei einer Erhöhung der Gebäudeklasse infolge einer Aufstockung bzw. eines Dachgeschossausbaus vorsieht. Um den Umbau weitergehend zu erleichtern, sind hinsichtlich der Anforderungen an das Brandverhalten, die Feuerwiderstandsfähigkeit sowie (Raum-)Abschlüsse nach den §§ 27 bis 32 und 34 bis 36 bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4 und 5 nunmehr generell die Anforderungen der "nächstniedrigeren" Gebäudeklasse maßgeblich. Dies erscheint vertretbar, weil durch die Festlegung von Anforderungen an die (bisherige) oberste Geschossdecke gemäß Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 b), die in dem Regelungsvorschlag der Musterbauordnung nicht vorgesehen ist, eine brandschutztechnische Abschottung der hinzukommenden Nutzungseinheiten sichergestellt wird. Zudem sind in vielen älteren Bestandsgebäuden der (heutigen) Gebäudeklasse 4 ohnehin höchstens feuerhemmende Decken bzw. Trennwände vorhanden, sodass mit der Erleichterung keine generelle Verschlechterung des Sicherheitsniveaus einhergeht.

Nach Absatz 1 Satz 2 bleiben § 28 Absatz 3 bis 5, § 29 Absatz 3 Satz 2, § 31 Absatz 2 Satz 2 sowie § 32 Absatz 7 unberührt, d.h. die Erleichterungen nach Satz 1 umfassen nicht die dort geregelten Anforderungen; das Gebäude muss diese Anforderungen nach dem Umbau also erfüllen. Für Außenwandbekleidungen (§ 28 Absatz 3 bis 5) sind nach den unterschiedlichen Gebäudeklassen abgestufte Erleichterungen bereits in § 28 Absatz 5 vorgesehen. Trennwände zum Abschluss von Räumen mit Explosion und erhöhter Brandgefahr müssen weiterhin feuerbeständig sein (§ 29 Absatz 3 Satz 2 i.V.m. § 29 Absatz 2 Nummer 2). Gleiches gilt auch für die in § 31 Absatz 2 Satz 2 genannten Decken. Dächer von Anbauten, die an Außenwände mit Öffnungen oder ohne Feuerwiderstandsfähigkeit anschließen, müssen innerhalb eines Abstands von 5 m von diesen Wänden als raumabschließende Bauteile für eine Brandbeanspruchung von innen nach außen einschließlich der sie tragenden und aussteifenden Bauteile die Feuerwiderstandsfähigkeit der Decken des Gebäudeteils haben, an den sie

angebaut werden, sofern es sich nicht um einen Anbau an ein Gebäude der Gebäudeklasse 1 bis 3 handelt (§ 32 Absatz 7).

Die Absenkung der brandschutztechnischen Anforderungen an Bauteile und Baustoffe nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 und Nummer 4 steht unter dem Vorbehalt des Satzes 3. Hier wurden weitestgehend diejenigen Anforderungen übernommen, die im Regelungsvorschlag der Musterbauordnung vorgesehen sind. Die Umsetzung der Anforderungen ist erforderlich, um sicherzustellen, dass durch die zuvor geregelten Erleichterungen keine Situationen entstehen, die im Hinblick auf das reduzierte Sicherheitsniveau nicht vertretbar wären. Die geregelten Anforderungen an die Abschlüsse und die Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile gewährleisten ein Mindestmaß an Schutz und sollen ein unkontrolliertes Ausbreiten von Feuer und Rauch möglichst verhindern. Soweit die in Satz 3 genannten Anforderungen im Bestand noch nicht erfüllt werden, muss der Bestand insoweit ertüchtigt werden, um die Erleichterungen nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 und Nummer 4 zur Anwendung zu bringen und zumindest fragmentarisch zu kompensieren.

Die Anwendung der Erleichterungen gemäß Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 und Nummer 4 setzt nach Absatz 1 Satz 3 Nummer 1 voraus, dass Öffnungen zu Kellergeschossen in den Wänden notwendiger Treppenräume mindestens feuerhemmende und selbstschließende Abschlüsse haben.

Die Aufnahme der im Regelungsvorschlag der Musterbauordnung vorgesehenen Anforderung, dass notwendige Treppenräume an oberster Stelle eine Öffnung nach § 35 Absatz 8 Satz 2 Nummer 2 haben müssen, soweit in notwendigen Treppenräumen keine Fenster nach § 35 Absatz 8 Satz 2 Nummer 1 vorhanden sind, ist dagegen entbehrlich. Denn bei den Anforderungen, die an notwendige Treppenräume hinsichtlich der Belüftung und Entrauchung gestellt werden, handelt es sich nicht um eine spezifische bauteil- bzw. baustoffbezogene Anforderungen an die Feuerwiderstandsfähigkeit, das Brandverhalten oder an Abschlüsse von Öffnungen im Sinne von Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 und Nummer 4, sondern um eine generelle Anforderung an den notwendigen Treppenraum als solches zur Ermöglichung wirksamer Löscharbeiten (§ 14), sodass insofern keine Erleichterung eingreift. Die maßgeblichen Anforderungen hinsichtlich der Belüftung und Entrauchung notwendiger Treppenräume ergeben sich daher auch für den Umbau weiterhin unmittelbar aus § 35 Absatz 8 und sind folglich einzuhalten.

Umfasst der Umbau eine Aufstockung oder einen Dachgeschossausbau, so müssen weiterhin Öffnungen zu Nutzungseinheiten im Bereich der Aufstockung oder des Dachgeschossausbaus mindestens feuerhemmende, rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse haben, wenn bei bestehenden Gebäuden in notwendigen Treppenräumen die Treppe selbst oder Wand- und Deckenbekleidungen aus brennbaren Baustoffen bestehen oder die sonstigen Türen des notwendigen Treppenraums nicht mindestens den Anforderungen nach § 35 Absatz 6 entsprechen (Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 a). Um eine hinreichende brandschutztechnische Abschottung der neu entstehenden Nutzungseinheiten im Falle einer Aufstockung oder eines Dachgeschossausbaus zu gewährleisten, müssen die Decken innerhalb der Nutzungseinheiten (Maisonettewohnung, wobei

ggf. die Erleichterung des § 35 Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 eingreift) und die Decken, welche an die Nutzungseinheiten anschließen, mindestens feuerhemmend sein.

Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 5 sowie Gebäuden, die infolge des Umbaus in die Gebäudeklasse 5 einzuteilen sind, müssen die genannten Decken – korrespondierend zu den Anforderungen an neue Bauteile nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 b) - mindestens hochfeuerhemmend sein. Eine partielle Ausnahme von dieser Anforderung gilt für Decken, die zugleich (oberseitig) an bestehende Nutzungseinheiten unterhalb des Dachgeschossausbaus bzw. der Aufstockung anschließen. Diese müssen von unten nach oben lediglich feuerhemmend ausgebildet werden. Durch diese Erleichterung soll eine Aufstockung bzw. ein Dachgeschossausbau ohne eine unterseitige Ertüchtigung der (bisherigen) obersten Geschossdecke möglich sein, wenn diese bereits feuerhemmend ausgebildet ist. Denn eine unterseitige Ertüchtigung erfordert Baumaßnahmen innerhalb der bestehenden Nutzungseinheiten, die zumeist mit zivilrechtlichen Hürden verbunden sind. Zudem wären solche Maßnahmen sehr kostenintensiv, sodass der neue hinzukommende Wohnraum zu teuer würde und ohne die Erleichterung von einem Umbau oder einer Aufstockung abgesehen würde. Von oben nach unten müssen die Decken, die an bestehende Nutzungseinheiten anschließen, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 4 b) dagegen weiterhin hochfeuerhemmend ausgebildet werden.

Weiterhin bleibt § 31 Absatz 1 Satz 3 unberührt. Durch den Verweis wird klargestellt, dass die Anforderungen an die Feuerwiderstandsfähigkeit der Decken nach Absatz 1 Satz 3 Nummer 4 b) keine Voraussetzung für die Anwendung der Erleichterungen nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 und 4 sind, soweit schon nach der allgemeinen Bestimmung des § 31 Absatz 1 Satz 3 keine spezifischen Anforderungen an deren Feuerwiderstandsfähigkeit gelten.

Absatz 2 Satz 1 nimmt Hochhäuser, sonstige Gebäude, die nach dem Umbau ganz oder teilweise einem Sonderbautatbestand unterfallen und Anbauten vom Anwendungsbereich der Umbauvorschrift aus. Die Ausnahme gilt – über den Regelungsvorschlag der Musterbauordnung hinaus – also nicht nur dann, wenn „infolge“ des Umbaus ein Sonderbautatbestand erfüllt wird; denn der Regelungsvorschlag privilegiert insoweit auch die Aufstockung eines Sonderbaus (mit Ausnahme von Hochhäusern). Dies erscheint aus den nachfolgend ausgeführten Gründen zu weitreichend. Durch die Verwendung der Präposition „nach“ wird deutlich, dass es allein auf die Bewertung der Gefahrensituation nach dem Umbau ankommt: Entfällt eine vormals bestehende Sonderbaueigenschaft infolge des Umbaus vollständig, gelangt Absatz 1 zur Anwendung. Bleibt eine vor dem Umbau bestehende Sonderbaueigenschaft ganz oder teilweise erhalten oder kommt im Zuge des Umbaus ein Sonderbauteil hinzu (z.B. Aufstockung zur Wohnraumschaffung und Einrichtung einer Schank- und Speisestätte nach § 2 Absatz 4 Nummer 8 in einem bestehenden Geschoss), so bleibt die Anwendung von Absatz 1 ausgeschlossen.

Sonderbauten weisen eine Gefahrenneigung auf, die generelle Erleichterungen ausschließt. Da Hochhäuser nach § 2 Absatz 4 Nummer 1 LBO als Sonderbauten zu qualifizieren sind, handelt es sich bei dieser Ausnahme vom Anwendungsbereich um einen wegen seiner besonderen praktischen Bedeutung erwähnten Spezialfall der

„Gebäude, die nach dem Umbau ganz oder teilweise einem Sonderbautatbestand unterfallen“. „Gemischte“ Gebäude, die nur in Teilen einen Sonderbautatbestand erfüllen (z.B. Gebäude, das teilweise zum Wohnen und teilweise als Versammlungsstätte nach § 2 Absatz 4 Nummer 7 genutzt wird), werden ebenfalls pauschal aus dem Anwendungsbereich des Umbauparagraphen herausgenommen und zwar unabhängig davon, ob sich der Sonderbauteil vom Nicht-Sonderbauteil technisch-konstruktiv und funktional trennen lässt. Denn die Beurteilung, ob eine entsprechende technisch-konstruktive und funktionale Trennung möglich ist, bedarf einer umfassenden Prüfung und Bewertung im Einzelfall. Die pauschale Ausnahme dient daher der Rechtssicherheit und der Erleichterung der Vollzugspraxis.

Die Neuerrichtung von Anbauten wird bewusst nicht erfasst, weil diese regelmäßig ohne Weiteres nach aktuellen Anforderungen errichtet werden können. Dies wird in Absatz 2 Satz 1 klargestellt. Der Umbau bestehender Anbauten wird dagegen nach Maßgabe von Absatz 1 Satz 1 von § 51a erfasst.

Absatz 2 Satz 2 bestimmt – entsprechend dem Regelungsvorschlag der Musterbauordnung -, dass der Dachgeschossausbau im Sinne von Absatz 1 Satz 1 auch die Errichtung von Gauben und Zwerchgiebeln umfasst. Nach Absatz 2 Satz 3 bleibt zudem § 66 unberührt, wodurch klargestellt wird, dass die Erleichterungen nach Absatz 1 Satz 1, nach denen – zumindest partiell – nicht die materiellen Anforderungen der tatsächlichen, sondern einer niedrigeren Gebäudeklasse gelten sollen, keinen Einfluss auf die Aufstellung und die ggf. erforderliche Prüfung der bautechnischen Nachweise hat. Insoweit bleibt die tatsächliche Gebäudeklasse maßgeblich.

Zu Nr. 19 und 20 (§§ 53 und 55)

Die Änderungen dienen der Anpassung an die neue Bauproduktenverordnung (Verordnung (EU) Nummer 2024/3110).

Zu Nr. 22 (§ 60 Absatz 1 Satz 1)

Bei dem geplanten Neubau eines Forschungsgebäudes machte die Unfallversicherung Bund und Bahn als zuständige Behörde für die Erteilung von Erlaubnissen nach § 15 Absatz 1 der Biostoffverordnung deutlich, dass das Prüfprogramm nach § 15 Absatz 1 Satz 2 der Biostoffverordnung nicht auch die baurechtliche Zulässigkeit einschließt. Der landesrechtliche Gestaltungsvorrang für Erlaubnisse nach § 15 Absatz 1 der Biostoffverordnung wird daher gestrichen.

Zu Nr. 23 (§ 61 Absatz 1)

§ 61 Absatz 1 Nummer 3 zielt darauf ab, baurechtliche Hürden beim Ausbau von Photovoltaikanlagen zu beseitigen. Dafür wird Buchstabe a an die entsprechende Regelung der Musterbauordnung angepasst. Die Verfahrensfreiheit für gebäudeabhängige Solaranlagen wird dadurch auf Gebäude der Gebäudeklassen 4

und 5 ausgeweitet. Insbesondere entfällt die Pflicht zur Vorlage bautechnischer Nachweise gemäß § 66 Absatz 3, was zu einer spürbaren Zeit- und Kostenersparnis führt.

Nach geltendem Recht (§ 61 Absatz 1 Nummer 11) sind Maßnahmen zur Wärmedämmung bislang nur bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 verfahrensfrei möglich, also in der Regel bei Gebäuden mit bis zu drei Geschossen. Für Maßnahmen zur Wärmedämmung an Gebäude der Gebäudeklassen 4 und 5 ist in Schleswig-Holstein derzeit ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich. Dabei müssen Bauvorlagen eingereicht sowie bautechnische Nachweise insbesondere zur Standsicherheit und zum Brandschutz erstellt und diese gegebenenfalls bauaufsichtlich geprüft werden. Das verursacht zusätzlichen Aufwand an Kosten und Zeit. Die Musterbauordnung (MBO) sieht die Verfahrensfreiheit auch für Gebäude der Gebäudeklassen 4 und 5 vor (§ 61 Absatz 1 Nummer 11 Buchstaben d und e MBO). Zur Vereinfachung des Verfahrens und zur Harmonisierung der Vorschriften wird die Landesbauordnung entsprechend angepasst. Dies hat auch zur Folge, dass Verblendungen, wie bisher schon der Verputz, künftig generell verfahrensfrei sind, d. h. auch an Hochhäusern, die im Übrigen von der Verfahrensfreiheit ausgenommen bleiben (§ 61 Absatz 1 Nummer 11 Buchstabe d des Entwurfs).

Sofern das Aufstellen von mobilen Verkaufsständen o. ä. bereits straßenrechtlich zugelassen wurde, soll auf das Erfordernis einer zusätzlichen Baugenehmigung verzichtet werden (§ 61 Absatz 1 Nummer 13 Buchstabe f des Entwurfs). Die Befugnis zum bauaufsichtlichen Einschreiten bleibt von der Verfahrensfreiheit unberührt.

Die Ausweitung der Verfahrensfreiheit auf die technischen Nebenanlagen der Ladestationen (§ 61 Absatz 1 Nummer 15 Buchstabe a des Entwurfs) führt zu einem vereinfachten Ausbau der Ladeinfrastruktur. Technische Nebenanlagen sind Nebenanlagen, die in einem technisch-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb der Ladestation stehen. Hierunter fallen insbesondere Transformatorstationen. Von dem Begriff der „technischen Nebenanlagen“ nicht umfasst sind sonstige Nebenanlagen, die keinen technisch-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb der Ladestation aufweisen. Hierunter fallen insbesondere solche Nebenanlagen, die den Ladevorgang als solchen komfortabler gestalten, wie etwa Nebenanlagen zum Verweilen (z. B. Überdachungen, Sitzmöglichkeiten usw.). Die Änderung folgt dem Beschluss der BMK vom 26./ 27. September 2024.

Der neue Absatz 1a sieht die Verfahrensfreiheit von Nachträgen zu prüfpflichtigen bautechnischen Nachweisen vor und regelt eine isolierte Beauftragung der prüfenden Prüferingenieure (Satz 1). Wird nämlich in der Bauausführung von einem prüfpflichtigen bautechnischen Nachweis abgewichen, ist für die damit einhergehende Änderung des Vorhabens nicht nur die erneute Prüfung des bautechnischen Nachweises, sondern auch eine Nachtragsgenehmigung erforderlich (§ 59 Absatz 1), obgleich die untere Bauaufsichtsbehörde die Einhaltung der betreffenden Anforderungen im Baugenehmigungsverfahren nicht prüft (§ 63 Absatz 1 Satz 2, § 64 Satz 2). Um diesen zusätzlichen bürokratischen Aufwand zu vermeiden, werden diese Fälle abweichend von dem Genehmigungserfordernis des § 59 verfahrensfrei gestellt.

Um sicherzustellen, dass die Kosten für die Beauftragung des Prüfsachverständigen auch rechtssicher als Auslage auf den Kostenschuldner abgewälzt werden können, wird die Beauftragung in Satz 3 als Amtshandlung i. S. des Verwaltungskostenrechts fingiert. Die Fiktion ist erforderlich, da im Hinblick auf die Erteilung des Prüfauftrages Zweifel bestehen könnten, ob es dabei um eine abschließende Entscheidung oder Tätigkeit (*Busch/ Friedersen*, Erl. 7.1.2 zu § 1 VwKostG) handelt. Ergänzend dazu wird der Gebührentarif der Baugebührenverordnung um eine Tarifstelle zur isolierten Beauftragung eines Prüfsachverständigen ergänzt. Zur Sicherheit wird in Satz 4 die Erstattungspflicht noch einmal ausdrücklich geregelt. Der Regelfall, in dem die Beauftragung des Prüfsachverständigen im Baugenehmigungsverfahren erfolgt, bleibt von der Änderung unberührt; es entstehen der Bauherrschaft insoweit keine weiteren Kosten.

Die isolierte Beauftragung soll auch im Hinblick auf verfahrensfreie Vorhaben zu Anwendung kommen, sofern deren Standsicherheit nach Maßgabe des Kriterienkatalogs ausnahmsweise bauaufsichtlich zu prüfen ist, so z. B. bei Anlagen, die eine Höhe von 10 Metern überschreiten. Eine solche Prüfung ist nicht erforderlich, wenn die Einhaltung der Anforderungen des Kriterienkatalogs durch eine prüfbefreite Tragwerksplaner oder eine prüfbefreite Tragwerksplanerin bestätigt wird. Es wird dies in Satz 2 klargestellt.

Zu Nr. 24 (§ 62 Absatz 1)

§ 62 Absatz 1 Satz 1 wird an die entsprechende Regelung der Musterbauordnung angepasst. Dabei wird klargestellt, dass eine Genehmigungsfreistellung für Repowering-Vorhaben ebenfalls voraussetzt, dass die Gemeinde nicht innerhalb eines Monats widerspricht, denn dies ist das Grundprinzip der Genehmigungsfreistellung. Im Übrigen wird der Musterbauordnung gefolgt und an die Genehmigungsfreistellung eines Repowering keine weiteren Anforderungen gestellt.

Durch die Anpassung von § 62 Absatz 1 Satz 1 an die entsprechende Regelung der Musterbauordnung wird die Ausnahme für Sonderbauten nunmehr in Satz 2 geregelt.

Zu Nr. 25 (§ 66)

Die Ergänzung des Absatz 2a ermöglicht es Prüfsachverständigeninnen und Prüfsachverständigen für Brandschutz sowie vergleichbar qualifizierten Personen, bei der Erstellung eines Brandschutznachweises für Bauvorhaben der Gebäudeklasse 4 – ausgenommen Sonderbauten sowie Mittel- und Großgaragen – in bestimmten Fällen von gesetzlichen Brandschutzanforderungen abzuweichen. Dies gilt immer dann, wenn die Voraussetzungen für eine bauaufsichtliche Abweichung nach § 67 Absatz 1 Satz 1 der Landesbauordnung erfüllt sind, also wenn die vom Gesetz abweichende Lösung unter Berücksichtigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. In diesen Fällen ist eine förmliche Abweichungsentscheidung der Bauaufsichtsbehörde nicht mehr erforderlich. Eine entsprechende Regelung besteht bereits dann, wenn eine

Prüfingenieurin oder einen Prüfingenieur einen prüfpflichtigen bautechnischen Nachweis nach § 66 Absatz 3 Satz 3 bauaufsichtlich prüft (§ 66 Absatz 4 Satz 2). Die Erweiterung dieser Flexibilität auch auf Fälle, in denen eine Prüfingenieurin oder ein Prüfingenieur für Brandschutz nicht bauaufsichtlich prüft, sondern als von der Bauherrschaft beauftragte Nachweiserstellerin oder beauftragter Nachweisersteller tätig wird, entspricht einem praktischen Bedürfnis. Es dient der Vereinfachung der bauaufsichtlichen Anforderungen und soll das Bauen beschleunigen. Angesichts der hohen Anforderungen, die das Berufsrecht (PPVO) an die persönliche und fachliche Eignung sowie an die Eigenständigkeit und Unabhängigkeit der Prüfingenieurinnen und Prüfingenieure stellt, bestehen gegen die Erleichterung keine sicherheitsrechtlichen Bedenken. Ungeachtet der durch § 66 Absatz 2a neu eingeführten Möglichkeit zur Abweichung durch die Nachweiserstellerin oder durch den Nachweisersteller kann nach wie vor eine Abweichung nach § 67 Absatz 1 beantragt werden, wobei es der unteren Bauaufsichtsbehörde freisteht, nach § 58 Absatz 5 eine Prüfingenieurin oder ein Prüfingenieur für Brandschutz zu beauftragen, um sich von dieser oder diesem bei der Entscheidung beraten zu lassen (Buchstabe a).

Unter Buchstabe b wird die 2025 behelfsweise in die Bauvorlagenverordnung eingeführte Regelung, wonach Standsicherheitsnachweise zu verfahrensfreien (Kleinst-)Gebäude nach § 61 Absatz 1 Nummer 1 generell von Pflicht zur bauaufsichtlichen Prüfung ausgenommen werden, d. h. auch dann, wenn sich eine Prüfpflicht aus dem Kriterienkatalog nach § 66 Absatz 2 Satz 1 Halbsatz 2, Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 ergäbe (Satz 2 des Kriterienkatalogs gemäß Änderung der Bauvorlagenverordnung vom 8. Juli 2025, GVObI. 2025 Nr. 109), rechtssicher in die Landesbauordnung überführt. Auf die Prüfpflicht kann verzichtet werden, da ein erhöhtes Gefährdungspotenzial insoweit grundsätzlich nicht anzunehmen ist.

Die Ausnahme erleichtert insbesondere die Errichtung notwendiger Garagen und Fahrradgaragen. Voraussetzung ist, dass der Umfang der Verfahrensfreiheit nach § 61 Absatz 1 Nummer 1 Buchstabe b nicht überschritten wird. Danach dürfen die mittlere Wandhöhe 3 m und die Brutto-Grundfläche 50 m nicht übersteigen.

Zwar werden zu verfahrensfreien Anlagen bautechnische Nachweise bauordnungsrechtlich grundsätzlich nicht abverlangt. Ist aber im Einzelfall ein Gefahrenverdacht nach dem Kriterienkatalog der Anlage 2 der Baugebührenverordnung indiziert, muss die Standsicherheit auch für (kleinere) Gebäude der Gebäudeklasse 1 bis 3 bauaufsichtlich geprüft werden (§ 66 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe a). Ausgenommen sind hiervon lediglich Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 und 2 (§ 66 Absatz 3 Satz 1 Halbsatz 2 LBO), nicht aber verfahrensfreie Garagen, wenngleich diese im Vergleich zu Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 im Hinblick auf die Standsicherheit keine größere Schwierigkeit aufweisen. Durch die generelle Ausnahme von der Prüfpflicht im Kriterienkatalog wird die Errichtung von notwendigen Garagen und Fahrradgaragen (§ 61 Absatz 1 Nummer 1 Buchstabe b) wie für verfahrensfreie Gebäude (§ 61 Absatz 1) überhaupt dereguliert, sodass es insoweit (genauso wie bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2) nicht mehr der bauaufsichtlichen Prüfung der Standsicherheit bedarf.

Dabei ist zu beachten, dass die Verantwortlichkeit des Bauherrn für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften (§ 52) von der Ausnahme unberührt bleibt. Aus dem Umstand, dass die Prüfpflicht für die Standsicherheitsnachweise entfällt, folgt nicht, dass generell auf die Erstellung von Standsicherheitsnachweisen bzw. auf den Nachweis der Verwendbarkeit eines Bauproduktes oder der Anwendbarkeit einer Bauart zu verzichten wäre. Die diesbezüglichen Anforderungen sind weiterhin - auch bei verfahrensfreien Bauvorhaben - vom Bauherrn bzw. vom Entwurfsverfasser eigenverantwortlich zu erfüllen.

Durch die Ausnahme der verfahrensfreien Bauvorhaben nach § 61 Absatz 1 Nummer 1 entfallen allerdings die Kosten für eine bauaufsichtliche Prüfung der Standsicherheitsnachweise. Denn der Beauftragung eines Prüfingenieurs für Standsicherheit bedarf es dann nicht mehr.

Für verfahrensfreie Anlagen, die nicht § 66 Absatz 1 Nummer 1 („Gebäude“) unterfallen, ist eine pauschale Bewertung des Gefährdungspotenzials nicht möglich. Sie nehmen daher an der Ausnahme nicht teil. Für diese (weiteren) verfahrensfreien Anlagen ist, z. B. wenn deren Höhe 10 m übersteigt, vom prüfbefreiten Tragwerksplaner eigenverantwortlich die Prüfpflicht nach dem Kriterienkatalog zu beurteilen und bei Nichterfüllung des Kriterienkataloges die untere Bauaufsichtsbehörde diesbezüglich zu informieren, sodass eine bauaufsichtliche Prüfung der Standsicherheit erfolgen kann.

In entsprechender Weise wird Satz 2 der Nummer 4 des Kriterienkatalogs in die Landesbauordnung überführt. Die Regelungen in der Bauvorlagenverordnung werden bei nächster Gelegenheit gestrichen.

Zu Nr. 26 (§ 67 Absatz 1 Satz 4)

Der neue § 67 Absatz 1 Satz 4, 2. Halbsatz stellt klar, dass die von der Rechtsprechung für eine Abweichung geforderte Atypik (OVG Münster, Beschluss vom 15. Februar 2016 – 10 A 414/15 –, juris, Rn. 9; OVG Schleswig, Beschluss vom 19. Januar 2026 – 1 LA 4/25 –, Rn. 15) mit dem Sonderinteresse der in Satz 2 aufgeführten Fälle bereits vorliegt. Es wird damit ein Mehr an Rechtssicherheit geschaffen. Über den gesetzlichen Wortlaut hinaus kann zusätzlich keine atypische Grundstückssituation gefordert werden (OVG Münster, Urteil vom 7. März 2024 – 10 A 2791/21 –, juris, Rn. 64 ff.).

Zu Nr. 27 (§ 69 Absatz 2 Satz 1)

Die Vorschrift stellt im Interesse der Bauherren klar, dass die untere Bauaufsichtsbehörde eine von ihr gemäß § 69 Absatz 2 Satz 1 gesetzte Nachforderungsfrist verlängern kann, und das auch rückwirkend. Dies gilt insbesondere dann, wenn es als unbillig erscheint, die durch den Fristablauf eingetretenen Rechtsfolgen aufrechtzuerhalten (§ 89 Absatz 7 LVwG). Damit kann auch der Rechtsgrund für eine bereits eingetretene Rücknahmefiktion nach § 69 Absatz 2 Satz 2 im Nachhinein entfallen. Der Bauherr erhält so die Möglichkeit, die

Genehmigungsvoraussetzungen durch nachgereichte und vervollständigte Bauvorlagen nachzuweisen.

Das Oberverwaltungsgericht Schleswig hatte eine rückwirkende Verlängerung der Nachforderungsfrist abgelehnt und sich dabei auf den Zweck der Verfahrensbeschleunigung berufen, der mit der Rücknahmefiktion verfolgt wird (OVG Schleswig, Urteil vom 10. November 2016 – 2 A 101/15 –, juris, Rn. 46). Eine so verstandene Beschleunigung würde jedoch dazu führen, dass aussichtsreiche Baugenehmigungsverfahren auch dann abzubrechen wären, wenn der Bauherr die Frist ohne eigenes Verschulden, z. B. infolge von Krankheit oder von Verzögerungen der Erstellung von Gutachten, versäumt hat. Dies erscheint unverhältnismäßig und nicht sachgerecht.

Zu Nr. 28 (§ 72)

§ 72 Absatz 4a sieht vor, dass die untere Bauaufsichtsbehörde die für ein Bauvorhaben erforderlichen fachrechtlichen Zulassungen, z. B. eine Denkmalschutzgenehmigung, möglichst gemeinsam mit der Baugenehmigung aushändigen soll. Diese Zulassungen gelten gemäß der Antragsfiktion des § 68 Absatz 2 Satz 3 bereits mit dem Bauantrag als beantragt. Die daraufhin erteilten fachrechtlichen Zulassungen werden also zunächst bei der Bauaufsichtsbehörde gesammelt und dem Antragsteller nicht sogleich bekannt gegeben. Dadurch werden die Zulassungen aber zunächst nicht rechtswirksam, sondern erst dann, wenn sie zusammen mit der Baugenehmigung ausgehändigt werden.

Die Regelung im Hinblick auf eine gemeinsame Aushändigung ist nicht mehr zweckmäßig, da das Fachrecht zunehmend selbst Genehmigungsfiktionen vorsieht. Es besteht dann die Gefahr, dass ein bereits erstellter, aber noch nicht bekannt gegebener Bescheid durch die zwischenzeitlich eingetretene fachrechtliche Genehmigungsfiktion als erteilt gilt und die bereits erteilte, aber dem Antragsteller noch nicht bekanntgegebene fachrechtliche Zulassung nicht mehr zum Zuge kommt. Etwaige durch Genehmigungsfiktion rechtswidrig zustande gekommene Genehmigungen müssten von den Fachbehörden aufgehoben werden. Nebenbestimmungen, die im Bescheid vorgesehen waren, würden erst wirksam, wenn die Genehmigungsfiktion gemäß § 116 des Landesverwaltungsgesetzes aufgehoben und der Bescheid nachträglich erlassen wird. Ein solches Verfahren ist sowohl für die Behörde als auch die Bauherrschaft kompliziert, unzweckmäßig und birgt wirtschaftliche Härten, insbesondere da es zu Verzögerungen beim Baubeginn kommen kann. Daher soll künftig auf die gemeinsame Aushändigung der Zulassungen anderer Fachbehörden durch die untere Bauaufsichtsbehörde verzichtet werden. An der Antragsfiktion, wonach alle erforderlichen fachrechtlichen Zulassungen mit dem Bauantrag als beantragt gelten, wird jedoch festgehalten.

Der Regelungsgehalt des § 68 Absatz 2 Satz 3 LBO bleibt von der Streichung des § 72 Absatz 4a unberührt. § 68 Absatz 2 Satz 3 stellt weiterhin eine (gesetzliche) Bevollmächtigung der unteren Bauaufsichtsbehörde dar, die bei ihr mit dem Bauantrag als gestellt geltenden anderen Anträge bei den dafür zuständigen anderen Behörden zu stellen. Wirksam gestellt bei der zuständigen Behörde ist ein solcher

von einem Vertreter weitergeleiteter Antrag erst in dem Zeitpunkt, in dem er bei ihr eingeht (vgl. OVG Schleswig, Urteil vom 29. September 1999 – 1 L 123/97).

Hinzu kommt, dass das bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren digitalisiert wird und sich eine gleichzeitige Aushändigung der Baugenehmigung mit den für das Vorhaben erforderlichen fachrechtlichen Zulassungen nur schwer elektronisch abbilden lässt. Anders als im analogen Verfahren ist eine gemeinsame Aushändigung an Antragstellende auch nicht mehr erforderlich, da alle Behörden ihre Entscheidungen im digitalen Verfahren im OZG Postfach einstellen können. Die verfahrensrechtliche Anforderung ist somit auch aus Gründen der Praktikabilität zu streichen (Buchstabe a).

Unter Buchstabe b entfällt der Verweis auf § 66 Absatz 3 zu den prüfpflichtigen bautechnischen Nachweisen, die als Voraussetzung für den Baubeginn gemäß § 72 Absatz 6 Satz 1 Nummer 2 geprüft vorliegen müssen. Die Streichung des Verweises trägt dem Umstand Rechnung, dass sich eine Prüfpflicht auch in den Fällen des § 66 Absatz 2 Satz 5 und § 66 Absatz 2a Satz 3 bestehen kann.

Zu Nr. 30 und 31 (§§ 79 und 81)

Die Änderungen dienen der Anpassung an die neue Bauproduktenverordnung (Verordnung (EU) Nummer 2024/3110). Der Begriff „Aufzeichnungen“ in § 81 Absatz 4 schließt Gebrauchsinformationen und Sicherheitsinformationen im Sinne von Artikel 9 der Bauproduktenverordnung ein.

Zu Nr. 32 (§ 85a)

Die Änderung dient der Anpassung an die neue Bauproduktenverordnung (Verordnung (EU) Nummer 2024/3110). Absatz 3 kann entfallen, da die BauPVO unmittelbar gilt. Eines Berücksichtigungsgebotes im Rahmen der allgemeinen Anforderungen bedarf es daher nicht.

Zu Nr. 34 (§ 87)

Die Ergänzung der Übergangsvorschrift stellt klar, dass der Wegfall der gemeindlichen Befugnis, von der stellplatzrechtlichen Privilegierung bei der Schaffung von Wohnraum im Bestand (§ 49 Absatz 1 Satz 4) durch Stellplatzsatzung abzuweichen (Nr. 15), auch auf Satzungen Anwendung findet, die bereits vor Inkrafttreten dieses Gesetzes erlassen wurden und eine Abweichung vorgesehen haben. Dementsprechend wird in den Fällen des § 49 Absatz 1 Satz 4 eine Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen aufgrund entsprechender Satzungsbestimmungen nicht begründet. Im Übrigen bleiben die Stellplatzsatzungen bestehen (Buchstabe a).

Die Übergangsvorschrift des Absatzes 2 (Buchstabe b) ermöglicht die Verwendung von Bauprodukten, die noch nach der alten Verordnung bereitgestellt werden. Der bisherige Satz 2 kann entfallen, da es für die Übergangsvorschrift insoweit keine

Anwendungsfälle mehr gibt. Zur Bezugnahme auf die alte Bauproduktenverordnung bedarf es der Einführung einer neuen Fußnote (Buchstabe d).

Bei der Änderung unter Buchstabe c handelt es sich um eine Folgeänderung zu Nr. 2. Der Vorrang des Konformitätsbewertungsverfahrens greift weiterhin bereits dann ein, wenn im Genehmigungsantrag verbindlich erklärt wird, dass das Konformitätsbewertungsverfahren durchgeführt werden soll.

**Michel Deckmann
und Fraktion**

**Bina Braun
und Fraktion**