

ARBEITSGEMEINSCHAFT DER KOMMUNALEN LANDESVERBÄNDE



(federführend 2026)



Städtebund Schleswig-Holstein | Reventioulallee 6 | 24105 Kiel

Innen- und Rechtsausschuss des
Schleswig-Holsteinischen Landtags
Vorsitzender
Herr Jan Kürschner
Landeshaus
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel

Telefon: 0431 570050-30
Telefax: 0431 570050-35
E-Mail: info@staedteverband-sh.de

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 20/7082

per E-Mail: innenausschuss@landtag.ltsh.de

Unser Zeichen: 60.00.02 kr-ad-an
(bei Antwort bitte angeben)
lfd. Nr. 127/2026

Datum: 03. September 2026

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung

Gesetzesentwurf der Fraktionen von CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Drucksache 20/4524 (neu)

Änderungsantrag der Fraktion der SPD – Drucksache 20/4568

Sehr geehrter Herr Kürschner,

vielen Dank für die Möglichkeit, zu dem Gesetzesentwurf zur Änderung der Landesbauordnung Stellung nehmen zu können. Der Entwurf adressiert insgesamt eine Vielzahl an Regelungen, die zu Verfahrenserleichterungen führen können. Die mit dem Gesetzesentwurf verfolgte erleichterte Schaffung von Wohnraum im Bestand und der damit verbundenen Stärkung der Innenentwicklung an vorhandener Infrastruktur sind Anliegen, die auch im Interesse der Kommunen sind. Um weitere Potenziale der Innenentwicklung heben zu können weisen wir darauf hin, dass weitere Verfahrenserleichterungen auch im Rahmen der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis von Bauleitplanungen durch die Landesplanung erforderlich sind. Mit Blick auf den vorliegenden Gesetzesentwurf möchten wir auf folgende Bedenken eingehen:

1. Inkrafttreten

In den letzten Jahren sind regelmäßig Änderungen in der LBO erfolgt, die nicht nur Bürgerinnen und Bürger vor stets unterschiedliche rechtliche Anforderungen stellen, sondern auch zunehmend zu einer Überlastung der unteren Bauaufsichtsbehörden führen. Es wird deshalb nachdrücklich angeregt, das Inkrafttreten des Gesetzes auf das Frühjahr 2027 zu datieren. So kann gewährleistet werden, sich mit ausreichend zeitlichen Ressourcen mit den neuen gesetzlichen Regelungen vertraut zu machen und eine reibungslose Anwendung der neuen Regelungen zu gewährleisten. Zudem tritt die Maschinenverordnung, die die bisherige Maschinenrichtlinie ablöst und auf die im Gesetz Bezug genommen wird, erst Ende Januar vollumfänglich in Kraft.

2. Zu Ziffer 3, § 2 Absatz 3 Nummer 1 – Erweiterung der Nutzungseinheiten bei GK1

Auch wenn es in der Praxis entsprechende Bedarfe geben mag, ist aus unserer Sicht ist dringend davon abzuraten, die Nutzungseinheiten in der Gebäudeklasse 1 auf sechs Nutzungseinheiten zu erhöhen. An die Gebäudeklasse werden typische Brandschutzanforderungen geknüpft, wobei an Gebäude der Gebäudeklasse 1 nur geringste Anforderungen gestellt werden. Die Erleichterungen für Gebäude der Gebäudeklasse 1 erfolgen vor dem Hintergrund, dass Einfamilienhäuser mit üblicherweise einer Einliegerwohnung in diese Klasse eingeordnet werden und bei einem freistehenden Gebäude mit maximal zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² im Brandfall grundsätzlich von einer überschaubaren Anzahl betroffener Personen und einer entsprechend geringeren Komplexität der Rettungs- und Löschmaßnahmen ausgegangen werden kann.

Anders gilt indes bei der Erhöhung der Nutzungseinheiten, die zugleich auf die Zahl der Nutzer durchschlägt. Die brandschutztechnische Trennung mehrerer Nutzungseinheiten durch entsprechend ausgebildeter Wände und Decken dient dabei zugleich dem Schutz Dritter und damit der öffentlichen Sicherheit. Als Beispiel ist § 29 LBO zu nennen, dieser dient der Verhinderung der Brand- und Rauchausbreitung zwischen den verschiedenen Nutzungseinheiten, so auch Wohnungen eines Gebäudes. Trennwände haben nicht nur die Aufgabe, Wohnungen und andere Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen gegen- und untereinander vor gegenseitigen Beeinträchtigungen (z.B. Lärm § 15 LBO i.V.m. DIN 4109) zu schützen, sondern dienen darüber hinaus dem bauordnungsrechtlichen Abgeschlossenheitsgebot des § 49 LBO. Die Ausbildung entsprechend widerstandsfähiger Trennwände dient insbesondere dazu, die Ausbreitung von Feuer und Rauch auf angrenzende Nutzungseinheiten zu begrenzen und damit die Rettung von Personen sowie wirksame Löscharbeiten überhaupt zu ermöglichen. Diesen Anforderungen wurde bislang durch die Einordnung entsprechender Gebäude in die Gebäudeklasse 3 Rechnung getragen. Wird durch die gesetzliche Änderung der Gebäudeklasse 1 die zulässige Anzahl der Nutzungseinheiten nunmehr auf sechs erhöht, ohne gleichzeitig entsprechende brandschutztechnische Regelungen der Gebäudeklasse 1 zu überdenken, können die bauordnungsrechtlichen Schutzziele nach § 3 LBO aber insbesondere auch nach § 14 LBO nicht mehr sichergestellt werden.

Befinden sich beispielsweise vier Nutzungseinheiten in den zwei möglichen Obergeschossen, ist bereits bei einer durchschnittlichen Belegung der Nutzungseinheiten von einer erheblichen Anzahl potenziell gleichzeitig zu rettenden Personen auszugehen. Bei bis zu sechs Wohnungen erhöht sich die Wahrscheinlichkeit eines Brandausbruchs statistisch signifikant. Die Dichte an Zündquellen (Küchen, Elektrogeräten, Unterhaltungselektronik) pro Quadratmeter steigt erheblich an, während die bauliche Abschottung minimal bleibt. Anhand eines Beispiels lässt sich die mögliche Verschlechterung bei einem Brandereignis ableiten. Fiktiv liegt ein Gebäude mit sechs Wohnungen á 66,6m² vor. Je Geschoss existieren zwei Wohneinheiten. Der Entwurf der Änderung der Landesbauordnung stuft dieses Gebäude als ein legales 3-geschossiges Gebäude ohne Anforderungen an den Brandschutz (F0) in die Gebäudeklasse 1 ein. Ein derartiges Gebäude der Gebäudeklasse 1 bedarf keines gesicherten Angriffsweges in Form eines notwendigen Treppenraumes.

Bei Modulbauweise (Stahlgerüst) verliert selbiges bei ca. 550 Grad seine Festigkeit, was gemäß Einheitstemperaturkurve (ETK) bereits nach gut 5 Minuten der Fall ist. Eine Rettung durch die Feuerwehr der im 1. OG und 2. OG befindlichen Personen (insg. 4 Wohnungen) ist nicht möglich, da die Hilfsfristen der Feuerwehr deutlich später nach dem Verlust der Festigkeit des Stahlgerüsts auslaufen. Somit entsteht eine dreigeschossige Bebauung mit sechs Wohneinheiten ohne gesicherten Fluchtweg für die Bewohner und Angriffsweg für die Feuerwehr. Das Gebäude droht komplett abzubrennen, ohne dass die Feuerwehr die Chance auf Rettung der dort wohnhaften Personen hat.

Ohne brandschutztechnische Anforderungen an die statischen Bauteile steht den Einsatzkräften überdies keine definierte Zeit für den Innenangriff für die Personenrettung zur Verfügung. Deshalb ist diese Einsatztaktik bezüglich des Schutzes der Einsatzkräfte zu überdenken, da bei dem vermehrten Auftauchen dieser Gebäude die Feuerwehr den Unterschied zwischen Gebäuden nach

der alten Gebäudeklasse 1 und der Gebäudeklasse 3 sowie der neuen Gebäudeklasse 1 von außen nicht mehr erkennen kann. Die F0 Wände und Decken können bereits nach kürzester Zeit versagen und einen Innenangriff unmöglich machen.

Zudem sind Maßgaben für Großstädte mit einer leistungsstarken Berufsfeuerwehr in einem schnell erreichbaren Stadtgebiet nicht mit einem ausgedehnten ländlicheren Gebiet mit freiwilligen Feuerwehren unverändert anzusetzen. Die Ausrücke- und Anfahrtszeiten sowie andere Rahmenbedingungen sind entsprechend zu berücksichtigen. Aus Sicht des Abwehrenden Brandschutzes ist bei Änderung der Gebäudeklasse 1 zudem der Ansatz der benötigten Einsatzkräfte und Einsatzmittel (Personal und Material/Ausrüstung) zu überdenken und die Hilfsfrist für derartige Gebäude gemäß der Schutzzielbetrachtung (Entwürfe neues BrSchG, neuer Org.-Erlass) wäre drastisch zu verkürzen - was nicht im Sinne der (Kosten-)Träger der Feuerwehren sein kann.

Gerade die Sicherstellung der Rettung von Personen sowie die Durchführung wirksamer Löscharbeiten setzen voraus, dass sich Feuer und insbesondere Rauch nicht ungehindert über mehrere Nutzungseinheiten und Geschosse ausbreiten können. Vor diesem Hintergrund erscheint die vorgesehene Erhöhung der zulässigen Anzahl der Nutzungseinheiten von zwei auf sechs ohne eine gleichzeitige Anpassung der brandschutztechnischen Anforderungen an Gebäude der Gebäudeklasse 1 kritisch. Sie würde zu einer wesentlichen Absenkung des derzeit anerkannten Schutzniveaus der LBO führen. Eine Änderung der zulässigen Nutzungseinheiten in Gebäudeklasse 1 sollte daher überdacht werden. Alternativ wären die brandschutztechnischen Erleichterungen in der Gebäudeklasse 1 zu überdenken, um den Schutzzielen der LBO gerecht zu werden.

Zudem stellt sich die Frage, warum die Änderungen der Nutzungseinheiten nur Gebäude der Gebäudeklasse 1 betreffen. Bei zwei aneinandergebauten Gebäuden der Gebäudeklasse 2 (z.B. Doppelhaus), bei denen grundsätzlich Anforderungen an die Feuerwiderstandsklasse von tragenden und trennenden Bauteilen gestellt werden, ist man auf insgesamt 4 Nutzungseinheiten (bzw. jeweils 2 Nutzungseinheiten) begrenzt, während bei einem Gebäudeklasse 1 Gebäude bis zu sechs Nutzungseinheiten ohne brandschutztechnische Abtrennungen gestattet wären. Die geplante Änderung auf sechs Nutzungseinheiten führt weiterhin zu einer Abweichung von der Musterbauordnung (MBO), die an den maximal zwei Nutzungseinheiten in Gebäudeklassen 1 festhält.

Eine Änderung der Anzahl der Nutzungseinheiten in der Gebäudeklasse 1 sollte deshalb entfallen. Stattdessen ist das Bauen in der Gebäudeklasse 3 zu präferieren. Es bestehen diverse Möglichkeiten durch Abweichungen, welche der gängigen Praxis entsprechen, das Bauen in der Gebäudeklasse 3 günstiger durchzuführen. Alternativ könne erwogen werden, die Nutzungseinheiten nur für erdgeschossige Gebäude zu erweitern.

3. Zu Ziffer 3, § 2 Absatz 3 Satz 2 - Dachgeschossausbau

Gemäß § 2 Abs. 3 S. 2 LBO-E wird die Gebäudeklasse nunmehr anhand der tatsächlich vorhandenen Nutzungseinheiten bestimmt. Aufgrund der Einführung des neuen § 51a LBO wird hierin die Gefahr gesehen, dass mit dem Ziel der Umgehung rechtlicher Vorschriften bewusst von der Einreichung eines Entwurfs mit ausgebautem Dachgeschoss abgesehen wird, um dieses nach erteilter Baugenehmigung wie von vornherein beabsichtigt plangemäß auszubauen.

4. Zu Ziffer 3, § 2 Absatz 4 Nummer 8 – Schank-, Speise und Beherbergungsstätten

Schank- und Speisestätten sowie Beherbergungsstätten sollen erst ab höheren Grenzwerten unter den Sonderbautatbestand fallen. Dies wird äußerst kritisch gesehen. Derzeit sind Schank- und Speisegaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen einschließlich Gastplätzen im Freien, die gemeinsame Rettungswege durch das Gebäude haben, oder mehr als 1000 Gastplätzen im Freien,

Beherbergungsstätten mit mehr als zwölf Betten und Vergnügungsstätten mit mehr als 150 m² Grundfläche als Sonderbau einzustufen. Zukünftig soll die Anzahl an Gastplätzen auf 60 sowie die Anzahl der Betten bei Beherbergungsstätten auf 30 erhöht werden, um den Sonderbautatbestand zu erlangen. Die Änderung der Anzahl der Nutzer ohne Sonderbautatbestand bedeutet eine deutliche Absenkung des Schutzniveaus der LBO. Gleichzeitig fallen die nach dieser Regelung nicht mehr als Sonderbau eingestuften Gaststätten und Beherbergungsstätten aus den brandverhütungsschulpflichtigen Objekten hinaus. Aus der Erfahrung bestehen insbesondere bei den kleineren, gewachsenen Betrieben erhebliche Gefährdungspotentiale, die überdies mitunter in großer Mehrheit vorhanden sind.

Die neue Regelung bedeutet auch, dass bei einem Gastraum für 60 Personen (mit einem baulichen Rettungsweg) die Verantwortung für die Verwendung von nicht leicht entflammbaren Materialien für z.B. die Deckenverkleidung ausschließlich beim Bauherrn/Bauausführenden liegt, weder gibt es amtliche Genehmigungen/Prüfungen in der Genehmigungs- und Bauphase, noch spätere Kontrolle; der Verlust des Sonderbaustatus würde dazu führen, dass Brandverhütungsschauen in den kleineren Gaststätten mit mindestens 40 Gastplätzen entfallen würden. Durch den Verzicht auf den Sonderbaustatus werden Belange des abwehrenden Brandschutzes nicht mehr bewertet, da es zu keiner Beteiligung der Brandschutzdienststelle nach PPVO kommt.

Es ist zudem festzustellen, dass mit der Anhebung der Sonderbaugrenze die Beherbergungsstättenverordnung (BeVO) als materielle Sonderbauvorschrift weiterhin gilt; eine Anpassung wäre demnach erforderlich. Ein Gebäude mit z. B. 25 Betten gilt ansonsten formal als „Regelbau“ (kein Sonderbau), muss aber gleichzeitig die hochkomplexen materiellen Anforderungen einer Sonderbauverordnung (BeVO) erfüllen. Ein solches Auseinanderklaffen von verfahrensrechtlicher Einstufung (Regelbau) und materieller Anforderung (Sonderbaurecht) widerspricht der Systematik des deutschen Bauordnungsrechts. Bereits in der aktuellen Praxis zeigt sich fortlaufend, dass die detaillierten Vorgaben der BeVO häufig zu Problemen und Missverständnissen, auch bei den Entwurfsverfassern, führen. Fällt der Sonderbaustatus weg, unterfällt das Vorhaben bis 30 Betten dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren ohne Prüfung der Einhaltung des Brandschutzes. Die vollständige Verantwortung für die korrekte Umsetzung der hochkomplexen BeVO-Anforderungen (z. B. zu Rettungswegen, Brandmeldeanlagen, Sicherheitsbeleuchtung) wird somit ungeprüft auf den Architekten übertragen. Da die tiefe Verzahnung der BeVO mit der allgemeinen LBO mangels Spezialisierung in der Praxis häufiger zu Problemen führt, sind gravierende Planungsfehler vorprogrammiert. Da die Behörde im vereinfachten Verfahren nicht mehr prüft, fallen diese Fehler erst im Betrieb oder – im schlimmsten Fall – nach einem Brandereignis auf. Dies führt zu untragbaren zivil- und strafrechtlichen Haftungsrisiken für Architekten und gefährdet gleichzeitig das Leben ortsfremder Gäste, die darauf vertrauen, dass ein genehmigtes Gebäude behördlich auf Brandschutz geprüft wurde.

Die Anhebung der Zahl von Gastplätzen und der Bettenzahl hat nichts mit erleichtertem Bauen zur Schaffung von Wohnraum zu tun. Zudem weicht diese Formulierung von der Musterbauordnung ab. Die Länderregelungen fallen demnach weiter auseinander. Die Regelung geht deshalb am Ziel der Gesetzesänderung vorbei.

5. Zu Ziffer 3, § 2 Absatz 5 - Überdachte Terrassen

Es ist vorgesehen, dass überdachte Terrassen zukünftig nicht als Aufenthaltsräume gelten, um die abstands- und brandschutzrechtlichen Privilegierungen von Terrassenüberdachungen herbeizuführen. Als Konsequenz wäre eine Terrassenüberdachung innerhalb der Grenzabstände von bis zu 9 Metern möglich, was sich negativ auf den Sozialabstand niederschlagen und zu nachbarrechtlichen Streitigkeiten führen könnte. Sofern man an der Privilegierung festhalten will, sollte deshalb zumindest die Tiefe der Terrassenüberdachung überdacht werden. In diesem Zusammenhang ist zudem anzumerken, dass die beabsichtigte Privilegierung laut Rechtsprechung nur für

selbstständige Gebäudeteile gilt. Sofern man dieses Ziel weiterhin beabsichtigt, sollte deshalb klar gestellt werden, dass die Terrassenüberdachung trotz möglicher fester Verbindung zur Hauswand als abstandsflächenrechtlich privilegiert zu qualifizieren ist.

Aus Gründen des Sachzusammenhangs ist zudem die Verfahrensfreiheit von Terrassenüberdachungen hier anzusprechen, § 61 Absatz 1 Nummer 1g LBO. Aufgrund von Praxiserfahrungen wird angeregt, die Tiefe von Terrassenüberdachungen auf 4 Meter zu erhöhen. Wenn ohnehin durch die Neufassung des § 2 Absatz 5 Terrassenüberdachungen abstandsflächenrechtlich privilegiert werden sollten ist zudem zu erörtern, warum in diesem Zuge eine materielle Abstandsfrist von 3 Metern eingeführt wird. Hier könnte zu erwägen sein, aufgrund der abstandsrechtlichen Privilegierung gänzlich auf die materielle Abstandsfrist zu verzichten (mit eingangs geschilderten Bedenken) oder die Überdachungstiefe insgesamt anzupassen.

6. Zu Ziffer 4, § 3 Absatz 3 - Streichung Regeln der Technik

Der Entwurf sieht vor, die derzeitige Fassung des § 3 Absatz 3 ersatzlos zu streichen. Der Ansatz, im Wege der Entbürokratisierung die maßgeblichen Regelungen auf solche zu begrenzen, die bauaufsichtlich eingeführt sind, dürfte der Rechtsklarheit dienen und Unsicherheiten beseitigen. § 3 Abs. 3 LBO stellt bislang jedoch die Grundlage, die für den Einsatz der Feuerwehr relevanten Anforderungen, in DIN-Normen beschrieben, durchzusetzen. Es stellt sich die Frage, wie diese Anforderungen zukünftig durchgesetzt werden können. Eine Überführung in Merkblätter oder eigene Vorgaben der Städte und Kreise erscheint wenig dienlich, da in der VVTB etliche DIN-Normen nicht enthalten sind, die eine enorme Bedeutung für die Praxis haben. Beispielfhaft sind folgende Normen zu nennen:

DIN 14461-1	Wandhydrant
DIN 14024-1/-2	Digitale BOS-Objektfunkanlagen
DIN 14210	Löschwasser-Teich
DIN 14220	Löschwasser-Brunnen
DIN 14230	unterirdische Löschwasser-Behälter
DIN 14094-1, -2	ortsfeste Notleiteranlagen
DIN 14095	Feuerwehrplan
DIN 14034-6	Grafische Symbole für das Feuerwehrwesen
DIN 14096	Brandschutzordnung
DIN 18230-X	baulicher Brandschutz im Industriebau
DIN 18234-X	Baulicher Brandschutz großflächiger Dächer
DIN 14244	Löschwasser-Sauganschlüsse
DIN 14676-1/2	Rauchwarnmelder für Wohnhäuser...
DIN EN 14604	Rauchwarnmelder

Sofern es bei einer ersatzlosen Streichung des § 3 Absatz 3 bleibt, sollte zumindest erwogen werden, diese Normen mit in die VVBT aufzunehmen.

7. Zu Ziffer 6, § 6 Windenergieanlage und Wärmepumpen auf Grenzgaragen

Es wird angeregt zu erwägen, Windenergieanlagen als nicht abstandsflächenpflichtig klarzustellen. Der Rotor ist in der Regel größer als die Abstandsfläche, so dass der Schutzrichtung des § 6 LBO mitunter keine eigene Bedeutung mehr zukommt. Auch Abstandsflächen gegenüber Anlagen im Sinne des § 2 Absatz 9 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen haben ihre Relevanz verloren, da der Rotor über diese Anlagen ragen darf. Zudem gilt durch den Entfall des § 1 Abs. 2 Satz 2 bei Windenergieanlagen oder Teilen von Windenergieanlagen, soweit sie dem Anwendungsbereich der Richtlinie 2006/42/EG1 unterliegen und soweit der Hersteller das Konformitätsbewertungsverfahren durchführt, der § 6 LBO ohnehin nicht mehr. Das würde dazu führen, dass manche Windenergieanlagen Abstandsflächen einhalten müssen (wenn sie nicht der Richtlinie unterfallen und CE-Kennzeichnung haben), andere jedoch nicht.

Hinsichtlich § 6 Absatz 8 Satz 1 Nummer 1 bestehen Unklarheiten, ob bei der Bemessung der Abstandsflächen weiterhin wie vom Wortlaut vorgegeben die Wandhöhe entscheidend ist und die darauf installierte Wärmepumpe zu vernachlässigen oder aber mit einzubeziehen ist.

Die Aufstellung einer Wärmepumpe in den Abmessungen des § 6 Abs. 8 Nr. 4 mit einer Höhe bis zu 2 m auf einer an der Grenze privilegierten Garage kann theoretisch eine Wandhöhe von 5m (!) auf einer Länge von 3 m zur Folge haben. Von dieser erhöhten Position kann sich Schall vom Betrieb der Wärmepumpe wesentlich freier und ungehindert ausbreiten. Schallmindernde Abschirmung dürften baukonstruktiv in den meisten Fällen auf dem Garagendach nur schwer möglich sein. So können nachbarliche Belange neben der partiell wesentlich größeren Wandhöhe an der Grundstücksgrenze durch Emissionen der Wärmepumpe erheblich beeinträchtigt sein.

Zum § 6 Absatz 9 wird angemerkt, dass sich der Anwendungsbereich auf rechtmäßig bestehende Gebäude bzw. Gebäudeteile beschränken könnte, um einerseits das Ersetzen unzulässiger Bauten durch Ersatzbauten zu verhindern und keine historisch gewachsenen baulichen Zustände zu verfestigen. Hier ließe sich auch erwägen, eine Soll- oder Kann-Vorschrift zu regeln, um Entscheidungsmöglichkeiten im Einzelfall zu bewahren.

8. Zu Ziffer 9, § 29 Absatz 6 - Trennwanderfordernis

Nach § 29 Absatz 6 soll das Trennwanderfordernis innerhalb von Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 entfallen. Hier sollte insbesondere aus Brandschutzgründen erwogen werden, ob dadurch bei einer späteren Teilung von bspw. einer Reihenhauseszeile bauliche Zustände entstehen, die dem Brandschutz widersprechen könnten und unumkehrbar sind.

9. Zu Ziffer 10, § 30 Absatz 5 - Hohlräume bei Brandwänden

Hinsichtlich der Einführung des § 30 Abs. 5 LBO-E sollte nochmals kritisch geprüft werden, ob hierdurch weiterhin das Ziel der effektiven Verhinderung einer Ausbreitung des Brandes erreicht werden kann. Sollte die Möglichkeit gleichwohl beibehalten werden, wird angeregt, den Wortlaut in den § 29 Abs. 4 LBO ebenfalls vorzusehen, um Trennwände nicht schlechter als Brandschutzwände zu stellen.

10. Zu Ziffer 16, § 49 Absatz 1 Satz 7 - Stellplätze

Kritisch gesehen wird auch die vorgesehene Einschränkung der kommunalen Satzungshoheit bei der Stellplatzpflicht für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Bestand.

Die konkreten verkehrlichen Verhältnisse unterscheiden sich zwischen den Kommunen erheblich. Die Stellplatzfrage ist zugleich Bestandteil kommunaler Verkehrs-, Mobilitäts- und

Stadtentwicklungspolitik. Mit jeder weiteren Wohneinheit wird sich der daraus resultierende Stellplatzbedarf vergrößern und das regelmäßig unabhängig davon, ob es sich um einen Neubau oder um die Erweiterung oder einen Umbau eines Bestandsgebäudes handelt. Insbesondere in den Gebieten, in denen typischerweise Nachverdichtungen erfolgen können und sollen, besteht die Gefahr, dass sich der Parkdruck im öffentlichen Straßenraum weiter erhöht und die verkehrlichen Auswirkungen der Nachverdichtung nicht angemessen berücksichtigt werden können. Insofern können städtebaulich unerwünschte Folgen eintreten, die entweder faktisch (aufgrund mangelnder Flächenkapazitäten) oder aber aus Kostengründen nicht abgewendet werden können. Die Regelung steht im Widerspruch zur kommunalen Planungshoheit und wird abgelehnt.

11. Zu Ziffer 18, § 51a LBO

Die Einführung einer gesetzlichen Regelung zum Ausbau wird ausdrücklich begrüßt. In § 51a LBO sollte allerdings einerseits im Regelungswortlaut des Absatzes 2 zur Vermeidung von Missverständnissen klargestellt werden, dass ebenfalls der § 67 LBO zur Ermöglichung weiteren Abweichungen im Einzelfall unberührt bleibt und zum anderen in Absatz 2 das Wort „Änderung“ durch „Umbau“ zu ersetzen ist, um die Bezugnahme auf den Absatz 1 unmissverständlich auszudrücken und auf die Legaldefinition des Umbaus hinzuwirken, ohne Anwendungsfälle aufgrund des weiteren Verständnisses einer „Änderung“ offen zu lassen.

12. Zu Ziffer 23, § 61 - Verfahrensfreie Vorhaben

Den Anmerkungen im Einzelnen ist voranzustellen, dass die Vorschrift zur Verfahrensfreiheit bereits durch die letzten Änderungen der Landesbauordnung mehrfach angepasst worden ist. Hier sollte stets mitbedacht werden, ob den Bürgerinnen und Bürgern die stete Änderung zur Verfahrensfreiheit noch vermittelt werden kann.

Zu Absatz 1 Nummer 1

Hiernach dürfen zukünftig Gebäude ohne Aufenthaltsräume, ohne Toiletten und ohne Feuerstätten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 40 m³ verfahrensfrei im Außenbereich entstehen. Dies birgt die Gefahr der Verunstaltung des Außenbereiches sowie der Gefahr der Verzerrung des Grenzverlaufs zur Beurteilung von Innen- und Außenbereichsgrenze und erschwert somit die Kontrolle in der Praxis. Bei der bisherigen Regelung mit maximal 10 m³ Brutto-Rauminhalt ist diese Gefahr deutlich geringer.

Zu Absatz 1 Nummer 1b

Bei § 61 Abs.1 Nr. 1 b könnten in die Garage integrierte Abstellräume wieder mit aufgenommen werden. Der Bau von Garagen mit Abstellräumen ist in der Praxis üblich, nach dem derzeitigen Wortlaut aber nicht verfahrensfrei möglich.

Zu Absatz 1 Nummer 1c

Auch wenn die verfahrensfreie Errichtung eines Wintergartens zunächst begrüßt wird, sollte dabei unbedingt beachtet werden, dass Wintergärten dem Aufenthalt dienen und statisch relevant sind. Ein Wintergarten kann in Selbstbauweise errichtet werden, vorhandene Baugrenzen und GRZ Nachweise bleiben unberücksichtigt.

Absatz 1 Nummer 3a:

Es wird vorgeschlagen, den Änderungsentwurf um folgenden Passus zu ergänzen: „... *ausgenommen die Installation der Solaranlage führt zu einer Änderung der bautechnischen Nachweise, bzw. dem Brandschutzkonzept.*“

Absatz 1 Nummer 4b:

Hinsichtlich der Verfahrensfreiheit von Anlagen der Ver- und Entsorgung werden keine Änderungen vorgenommen. Bei Regenrückhaltebecken kommt es jedoch aufgrund der unterschiedlichen Herangehensweise der betroffenen Fachbehörden regelmäßig zu Unstimmigkeiten. Daher empfiehlt sich an dieser Stelle die Aufnahme einer Klarstellung, dass oberirdische Regenrückhaltebecken, welche der öffentlichen Abwasserbeseitigung dienen, unabhängig von deren Brutto-Rauminhalt verfahrensfrei gestellt werden.

Zu Absatz 1 Nummer 10 e):

Gem. Abs. 1 Nr. 10 e ist zwar die Errichtung von Spielgeräten zur Ausstattung der Spielplätze verfahrensfrei, jedoch sind die Spielplätze als solche genehmigungspflichtig mit Ausnahme von Kleinkinderspielplätze gem. Nr. 14 d). D.h. alle Spielplätze, die auch für Kinder über 6 Jahren gedacht sind, benötigen eine Baugenehmigung. Aufgrund der Privilegierung von Kinderlärm in der TA Lärm, die keine Unterscheidung zwischen Kindern unter 6 und älteren trifft, scheint eine Genehmigung entbehrlich. Daher sollte Nr. 14 d auf Kinderspielplätze bis 14 Jahren erweitert werden oder ggf. eine Flächenbegrenzung vorgenommen werden.

Zu Absatz 1 Nummer 11:

Es ist vorgesehen, dass Außenwandbekleidungen einschließlich Wärmedämmungen bei Gebäudeklasse 4 und 5 verfahrensfrei errichtet werden können. Dies bedeutet u.a., dass die Einhaltung der Anforderungen, die an Standsicherheit und Brandschutz gestellt werden, nicht nachzuweisen sind (§ 66 Abs.1 Satz 1, 2.Halbsatz LBO). Im Rahmen von bauaufsichtlichen Verfahren zur Gefahrenerforschung hat sich gezeigt, dass nachträgliche Prüfungen von Fassadendämmung kaum möglich sind.

Vor diesem Hintergrund regen wir an, dass Außenwandbekleidungen einschließlich Wärmedämmungen bei Gebäudeklasse 4 und 5 einen Monat vorher der unteren Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen sind (vgl. § 61 Abs.3 LBO) und die Standsicherheit sowie die Einhaltung der brandschutzrechtlichen Anforderungen von prüfbefreiten Personen im Sinne des § 66 Abs.2 Satz 1 LBO bestätigt werden müssen.

Absatz 1a

Bezüglich dieses Absatzes bestehen Unklarheiten, wie weit der Anwendungsbereich ist und ob zukünftig gegebenenfalls bei verfahrensfreien Vorhaben stets eine Prüfung der Statik erfolgen könnte. Eine Klarstellung wäre wünschenswert.

13. Zu Ziffer 25, § 66 Absatz 2a

Grundsätzlich entscheidet die Bauaufsichtsbehörde über Abweichungen in Brandschutzkonzepten; alternativ wird hierfür ein Prüfenieur für Brandschutz beauftragt, der in diesem Zusammenhang hoheitlich tätig wird. In jedem Fall bedarf immer dem Vier-Augen-Prinzip hinsichtlich der Entscheidung über eine Abweichung – unabhängig davon ob es sich bei dem Brandschutzkonzept um eine Bauvorlage oder einen bautechnischen Nachweis aufgrund des Sonderbaustatus handelt.

Es ist kritisch zu überdenken, warum in den Fällen des § 66 Absatz 2a LBO von diesem Vier-Augen-Prinzip erstmals abgewichen werden soll und der privatrechtlich beauftragte Prüfenieur für Brandschutz, der das Brandschutzkonzept in diesem Fall erstellt, über gesetzliche Abweichungen selbständig entscheidet und in diesem Zusammenhang letztlich ohne Auftrag und Kontrolle der Bauaufsichtsbehörde tätig wird.

Der Gesetzentwurf setzt insgesamt verstärkt auf die Eigenverantwortung von Bauherrschaften, Entwurfsverfassenden und Fachplanenden. Dieser Ansatz kann funktionieren, wenn gleichzeitig sichergestellt wird, dass die jeweils Verantwortlichen ihre gesetzlichen Pflichten kennen und über die erforderliche Qualifikation verfügen. In der praktischen Arbeit der unteren Bauaufsichtsbehörde

zeigt sich jedoch regelmäßig, dass insbesondere bei verfahrensfreien Vorhaben davon ausgegangen wird, dass „verfahrensfrei“ mit „baurechtlich zulässig“ gleichzusetzen sei.

Eine weitere Ausweitung der Eigenverantwortung sollte deshalb zwingend mit einer klaren gesetzlichen Zuordnung der Verantwortlichkeiten und einer entsprechenden Information der Bauherrschaften verbunden werden. Anderenfalls besteht die Gefahr, dass die Bauaufsichtsbehörden weiterhin als Beratungs- und Konfliktlösungsstelle in Anspruch genommen werden, ohne zuvor im Rahmen eines geordneten Genehmigungsverfahrens beteiligt gewesen zu sein.

14. Zu Ziffer 27, § 69 Absatz 2 LBO - Rückwirkende Verlängerung von Nachforderungsfristen

Die vorgesehene Möglichkeit, Nachforderungsfristen auch nach deren Ablauf rückwirkend zu verlängern, wird aus Vollzugssicht kritisch beurteilt.

Die bisherige Rücknahmefiktion dient gerade dazu, unvollständige Verfahren nach Ablauf einer eindeutig bestimmten Frist rechtssicher abzuschließen. Wird eine bereits eingetretene Rechtsfolge nachträglich wieder beseitigt, besteht die Gefahr neuer Rechtsunsicherheiten hinsichtlich des Verfahrensstandes.

Für nachvollziehbare Härtefälle kann eine Verlängerungsmöglichkeit sinnvoll sein. Diese sollte jedoch möglichst vor Ablauf der gesetzten Frist beantragt und entschieden werden. Eine rückwirkende Wiederaufnahme bereits beendeter Verfahren sollte auf eng begrenzte Ausnahmefälle beschränkt bleiben.

15. Zu Ziffer 29, § 76a Tiny-Houses

Eine gesetzliche Normierung für den Umgang mit Tiny-Houses wird begrüßt. Indes wäre es wünschenswert, wenn grundstücksunabhängige bauordnungsrechtliche Anforderungen berücksichtigt und die Vereinbarkeit damit attestiert werden. Ansonsten stellt sich die Frage, wie bspw. der gesetzliche Prüfungsrahmen ausgestaltet ist, wenn das Gebäude erstmalig außerhalb des Geltungsbereichs dieses Gesetzes aufgestellt und genehmigt und anschließend nach Schleswig-Holstein verbracht wird.

16. § 87 Absatz 5 LBO

Im Zuge der Gesetzesänderung sollte zudem erwogen werden, den mit erheblicher Rechtsunsicherheit behafteten § 87 Absatz 5 LBO ersatzlos zu streichen und die darin vorhandenen Änderungsbefehle in den Entwurf zu überführen. Die derzeitige Fassung der LBO enthält eine für ein Gesetz absolut atypischen Änderungsbefehl, der in den zu ändernden Vorschriften wie bspw. § 66 Absatz 3 LBO nicht erwähnt wird. So erfolgt eine Gesetzesänderung ohne erneute Bekanntmachung ebenjener, was zu erheblicher Rechtsunsicherheit und Anwendung der alten Rechtslage führen dürfte.

17. Vereinheitlichung der Fristen nach §§ 36a BauGB, 71 LBO

Abschließend weisen wir darauf hin, dass aktuell bei Anträgen, die eine Zustimmung der Gemeinde nach § 26a BauGB erfordern, zwei Fristen laufen. Jene nach § 36a BauGB und jene nach § 72 Abs. 1a LBO i.V.m. 111a LVwG. Diese Fristen laufen unabhängig voneinander und sollten aufeinander abgestimmt werden. Dies könnte bspw. wie in der Bayrischen Bauordnung erfolgen. In Art. 82c BayBO wird geregelt, dass die bauordnungsrechtliche Frist bei Verfahren, die eine

Zustimmung der Gemeinde erfordern, frühestens einen Monat nach Eingang der Entscheidung oder Ablauf der Frist nach § 36a Bau GB endet.

Weitere Änderungen oder Hinweise haben wir nicht vorzutragen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Peter Krey
Dezernent