

# Die neue Landesbauordnung

*Robert Reußow, MILIG*

*Oliver Lehmann, MILIG*

1. „Der Startschuss“: **Wohngipfel 2018**
2. „Die Sofort-Maßnahme“: **LBO-Novelle 2019**
3. „Das Gesamtpaket“: **LBO-Neufassung 2021/22\***
  - a) Änderungen im Verfahrensrecht
  - b) neue materielle Anforderungen
  - c) Digitalisierung

**31. Dezember 2021:** Inkrafttreten des Übergangsrechts  
**1. September 2022:** Inkrafttreten des materiellen Rechts

# „Der Startschuss“: Wohngipfel 2018

*Bauordnungsrecht weiter entwickeln und harmonisieren:  
**Bezahlbares Bauen** ist wesentlich durch handhabbare und  
verständliche Landesbauordnungen bestimmt.*



Foto: BMI

# „Die Sofort-Maßnahme“: LBO 2019

## *Nachverdichtung im Bestand*

## Erleichterung im Bauordnungsrecht:

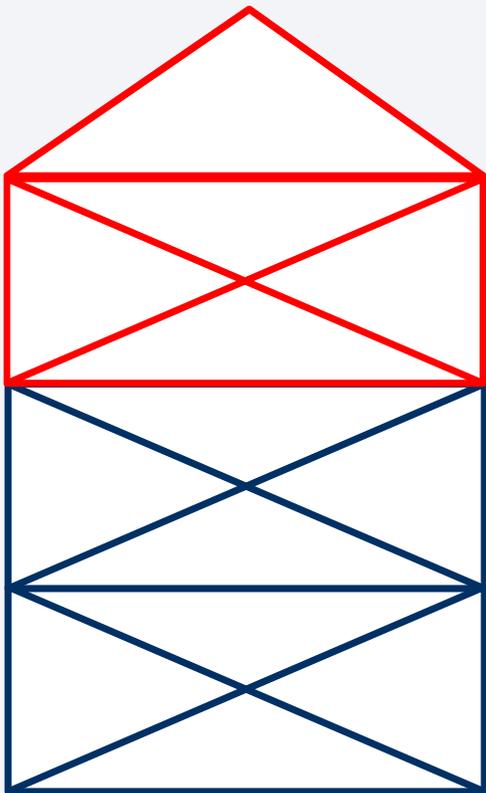
im Abstandflächenrecht (§ 6 IX, X)

bei der Pflicht zur Nachrüstung von Aufzügen (§ 40 IV 1)

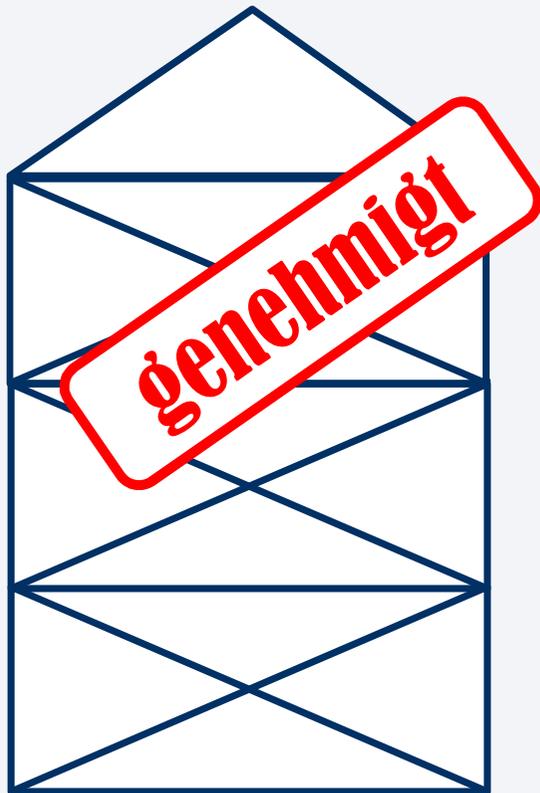
Abweichungen zur Vermeidung von unzumutbaren  
Kostensteigerungen generell privilegiert (§ 71 I 2)

## Erleichterung des Holzbaus

unter den Voraussetzungen der Holzbau-Richtlinie  
(§ 27 II 5, 6)



# „Die Sofort-Maßnahme“: LBO 2019 *beschleunigte Genehmigung*



## Erweiterung der Möglichkeiten des „Bauens ohne Baugenehmigung“:

Geltungsbereich der Genehmigungsfreistellung (§ 68 I 1)  
wird **um die Gebäudeklassen 4 und 5 erweitert**

d. h. in Gebieten mit qualifiziertem Bebauungsplan können  
Gebäude bis zur Hochhausgrenze auch ohne  
Baugenehmigung errichtet werden, wenn das Vorhaben den  
Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht und die  
Erschließung gesichert ist

# „Der Startschuss“: Wohngipfel 2018

*Die Länder verfolgen dabei das Ziel, weitgehend übereinstimmende Vorschriften im Bauordnungsrecht vorzusehen. Als Richtschnur für die Bauordnungen der Länder dient die **Musterbauordnung**, die in den Gremien der Bauministerkonferenz und unter Beteiligung des Bundes erarbeitet wird*



Foto: BMI

# „Das Gesamtpaket“: LBO 2021/22 *Anpassung an Musterbauordnung*

**Landesbauordnung**



**Musterbauordnung**

## Übereinstimmungen:

- Gestaltung (§§ 10-11),
- Bauprodukte, Bauarten, Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen (§§ 18-27),
- Wände, Decken, Dächer (§§ 28-33),
- Rettungswege, Öffnungen, Umwehrungen (§ 34-39) technische Gebäudeausrüstung (§§ 40-47).

## Abweichungen:

- **Abstandsflächen (§ 6)**
- **Stellplätze (§ 50)**
- **Verfahrensrecht (§§ 58-81)**

# „Das Gesamtpaket“: LBO 2021/22

## Berücksichtigung von Landesbelangen

Reetdächer

Verfahrensfreiheit

Stellplätze

Abstandsflächen

Barrierefreiheit

Musterbauordnung

(§§-Folge)

**9% kürzer**



# „Das Gesamtpaket“: LBO 2021/22

## Verfahrensrecht: klares Prüfprogramm

### Planungsrechtliche Zulässigkeit: §§ 29-38 BauGB

**Bauordnungsrecht** (nur bei Sonderbauten zu prüfen):

§§ 4-50 LBO\* sowie GarVO, VkVO, BeVO, VStättVO, CWVO, EltBauVO, FeuVO und bauordnungsrechtliche Satzungen

**aufgedrängtes Fachrecht** (Entscheidungen im Einvernehmen/ mit Zustimmung):

- **naturschutzrechtlicher Eingriff** (§ 11 I 1 LNatSchG; § 17 I BNatSchG),
- **Überschreitung des Waldabstands** (§ 24 II 2 WaldG),
- **straßenrechtlichen Anbaubeschränkungen** (§ 9 II FStrG, § 30 I 1, II StrWG),
- **Errichtung baulicher Anlagen an der Küste** (§ 82 I, III 3 LWG),
- **Bauschutzbereich von Flughäfen** (§ 12 II, III, § 15 I LuftVG) **bzw. beschränkter Bauschutzbereich bei Landeplätzen und Segelflugplätzen** (§ 17 LuftVG),
- **bauliche Anlagen in (bergbaurechtlichen) Baubeschränkungsgebieten** (§ 108 I BBergG)
- **Sanierungsgebiete oder Gebiete, in denen eine Erhaltungssatzung besteht** (§ 145 I 2, 173 I 2 BauGB).

# „Das Gesamtpaket“: LBO 2021/22

## Verfahrensrecht: klares Prüfprogramm

Fachrechtliche Zulassungen anderer Behörde werden  
nach wie vor eingeholt (**Verfahrenskoordination, § 68 II\***)

Baugenehmigung wird auch dann erteilt,  
wenn diese (noch) nicht vorliegen  
(**nicht Teil des Prüfprogramms, § 72 IVa 2\***)

Denkmalschutzbehörde

(§§ 12, 13 DSchG),

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt

(§ 31 I 2 WaStrG),

untere Wasserbehörde

(Abwasserbehandlungsanlagen, § 52 I 1 LWG; Anlagen in oder an oberirdischen Gewässern, § 23 LWG; festgesetzte Überschwemmungsgebiete, § 77 LWG, § 78 V WHG, § 74 I 1, § 75 I LWG; vorläufig gesicherte Gebiete (§ 76 III, § 78 VIII WHG),

untere Küstenschutzbehörde

(Anlagen an Deichen, § 70 I 4, III LWG; Nutzung des Deichvorlandes, § 73 LWG; Anlagen an der Küste/ im Küstengewässer, § 80 LWG).

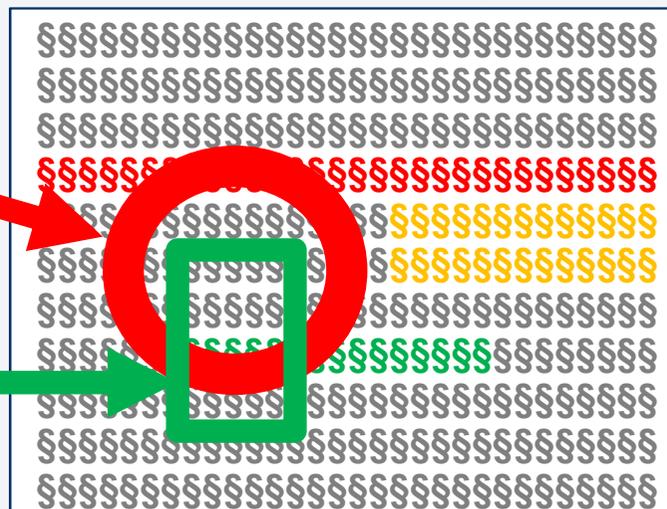
# „Das Gesamtpaket“: LBO 2021/22

## Verfahrensrecht: klares Prüfprogramm

**Vorhaben verstößt gegen öR Vorschriften,  
die nicht im Prüfprogramm zu prüfen waren?**

(anlassbezogene)  
**Gefahrenabwehr**

**öR Vorschriften (§ 58 II\*)**



**sofern nicht  
andere Behörde  
zuständig ist**

im Ausnahmefall:  
**fehlendes  
Sachbescheidungs-  
interesse,**  
wenn Genehmigung  
aufgehoben werden müsste,  
bei „**Ermessens-  
reduzierung auf Null**“

# „Das Gesamtpaket“: LBO 2021/22

## Genehmigungsfreistellung

### Bauaufsichtsbehörde prüft Grundvoraussetzungen:

- Sonderbau?
- gefahrträchtige Nähe zu sog. Störfallbetrieb?

**bautechnische  
Nachweise**

### Gemeinde prüft:

**müssen vorliegen**

### Vereinbarkeit mit B-Plan? Andere Belange?

**(§ 62 V\*, § 72 VI\*)**

- Gemeinde erklärt sich gegen Vorhaben, andernfalls Baubeginn nach einem Monat
- Gemeinde erklärt **Freistellung**: Baubeginn noch früher

**Keine (bauplanungsrechtlichen) Ausnahmen oder Befreiungen!**

**(reines Anzeigeverfahren, Verfahrensumstellung nur durch Erklärung der  
Gemeinde, d. h. nicht mehr durch Bauaufsichtsbehörde selbst möglich)**

# „Das Gesamtpaket“: LBO 2021/22

## *isolierte Abweichungen*

**Isolierte Abweichungen** (d. h. ohne Genehmigungsverfahren)  
nur für **verfahrensfreie Vorhaben** vom **Ortsrecht**, also

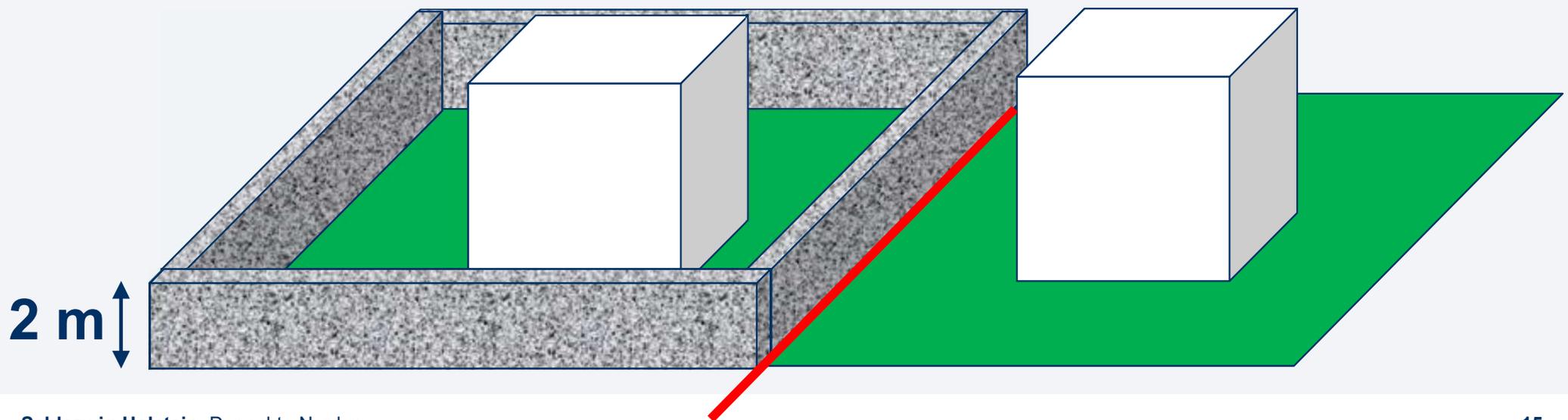
- Ausnahmen oder Befreiungen von B-Plan oder
  - Abweichungen z. B. von Gestaltungssatzung,
- erteilt künftig die **Gemeinde selbst** (§ 67 III\*). Gemeinde ist insoweit auch Widerspruchsbehörde.

**Im Genehmigungsverfahren bleiben isolierte (bauordnungsrechtliche) Abweichungen möglich**

# „Das Gesamtpaket“: LBO 2021/22

## Abstandsflächenrecht

Stützwände und geschlossene Einfriedungen **bis 2 m Höhe** ohne Abstandsflächen (§ 6 VIII 3\*), dies **ohne Längenbegrenzung**, **daher gebäudegleiche Wirkung erst über 2 m Höhe**



# „Das Gesamtpaket“: LBO 2021/22

## Stellplätze: Gesetzentwurf

P

**Landesbelang**

## Regelungsoption Stellplatzsatzung

auch zur die Größe und Beschaffenheit der Stellplätze

## Mindestanforderung

### „notwendige Stellplätze“

im mehrgeschossigen Wohnungsbau 0,7 je Wohnung  
mit ÖPNV-Anbindung/ Mobilitätskonzept 0,3 je Wohnung  
für Fahrräder 1,0 je Wohnung

## Abweichungen bleiben möglich

# „Das Gesamtpaket“: LBO 2021/22

## Barrierefreiheit

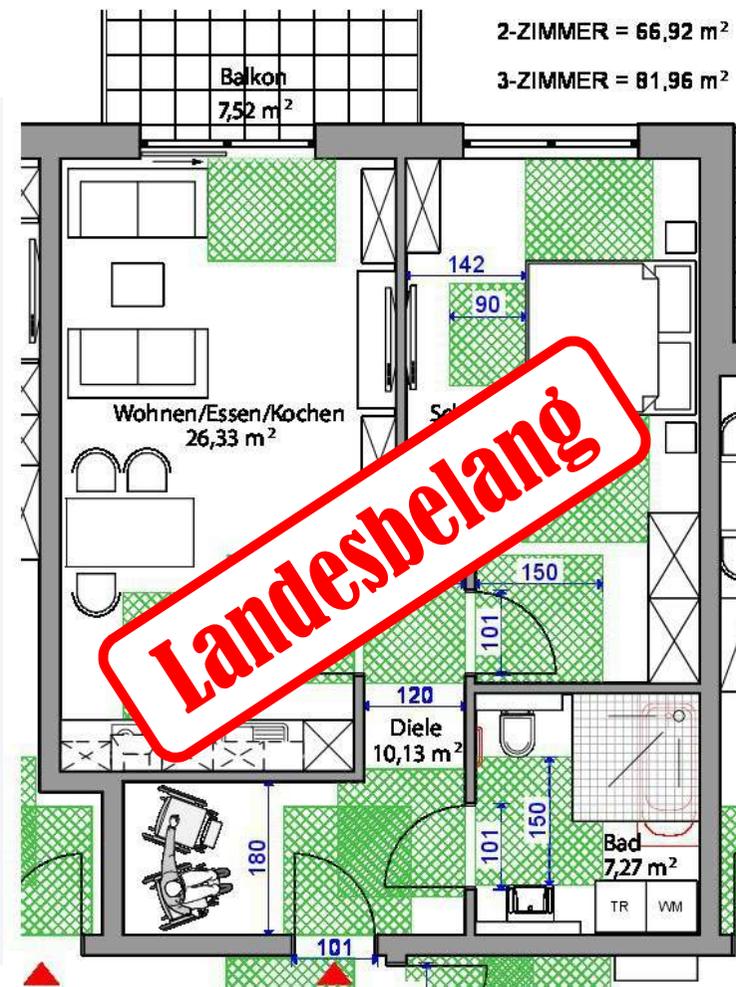


Schleswig-Holstein  
Ministerium für Inneres,  
ländliche Räume,  
Integration und Gleichstellung

Anforderungen an die  
Barrierefreiheit sind in  
Bauvorlagen auszuweisen  
Änderung der BauVorIVO

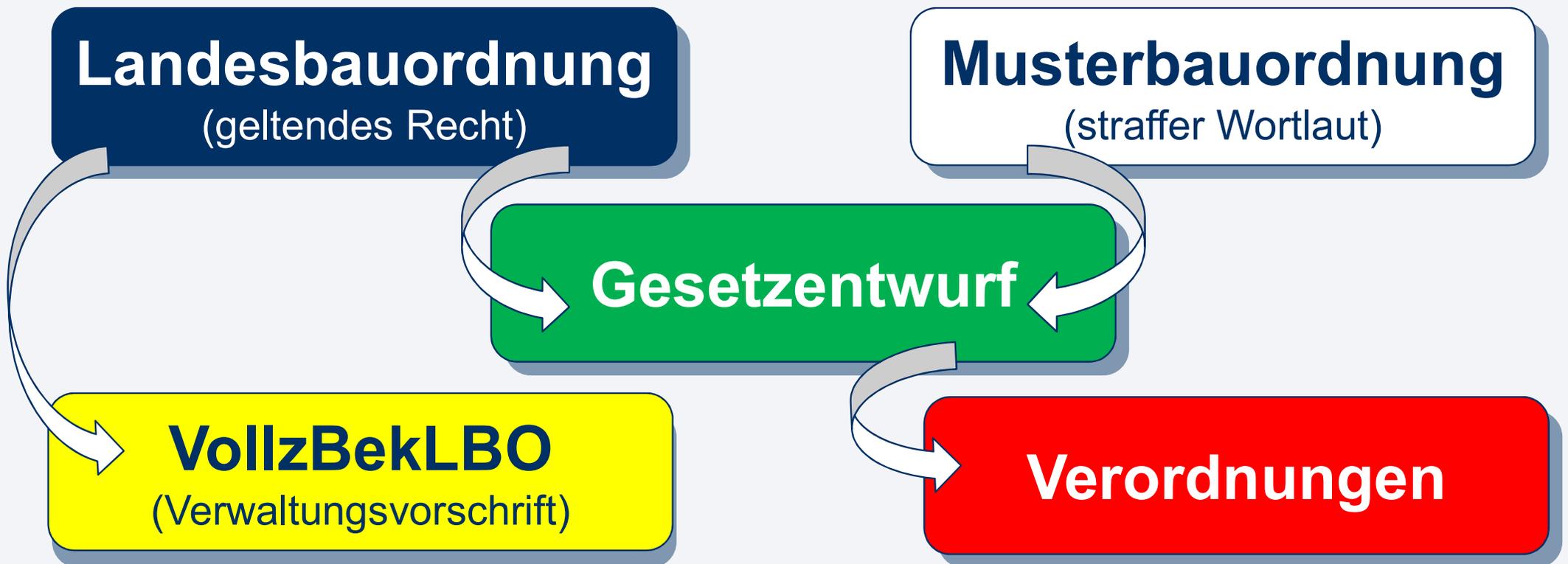
Keine weitergehenden  
materiellen  
Anforderungen

Schleswig-Holstein. Der echte Norden.



Michalski, Barrierefreies Bauen  
Stapelbar und wirtschaftlich!  
BundesBaublatt 10/2017

# „Das Gesamtpaket“: LBO 2021/22 Anpassung an Musterbauordnung



# „Der Startschuss“: Wohngipfel 2018

*Zur weiteren Optimierung der Prozesse werden die Länder und Kommunen die konsequente Digitalisierung planungsrechtlicher und bauaufsichtlicher Verfahren betreiben. [...] Der Bund wird sie dabei unter anderem im Rahmen des OZG unterstützen*



Foto: BMI

# „Das Gesamtpaket“: LBO 2021/22

## *Digitalisierung*

- 1. September 2022** – LBO n. F. tritt in Kraft:
- **Formerfordernisse** entfallen weitgehend, insbesondere im Baugenehmigungsverfahren,
  - **Bekanntgabefiktion** dann in § 110 LVwG über Digitalisierungsgesetz geregelt
  - **keine Ausnahmemöglichkeit** mehr für die Bauaufsichtsbehörden

# Ihre Fragen ...

[robert.reussow@im.landsh.de](mailto:robert.reussow@im.landsh.de) – 0431 988 27 83

[oliver.lehmann@im.landsh.de](mailto:oliver.lehmann@im.landsh.de) – 0431 988 33 26



Schleswig-Holstein  
Ministerium für Inneres,  
ländliche Räume,  
Integration und Gleichstellung