

18/17474

20.01.2026

Gesetzesentwurf

der Landesregierung

Drittes Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018 und weiterer Vorschriften im Land Nordrhein-Westfalen

Kommentar zu den Kernpunkten im Vorwort S. 1-5

B – Lösung

a) Begleitende Umsetzung der deutschen Sicherheitspolitik

Thema: Verfahrensfreiheit für Anlagen, die der Landes- oder Bündnisverteidigung dienen

Entwurf LBO S. 2, Zitat:

„Im nordrhein-westfälischen Bauordnungsrecht werden Anlagen, die der Landes- oder Bündnisverteidigung dienen, verfahrensfrei gestellt.“

und

Entwurf LBO, S. 55, § 62, Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen; Zitat:

„(1a) Verfahrensfrei sind Anlagen, die der Landes- oder Bündnisverteidigung dienen.“

Kritik

Der Vorschlag „Anlagen, die der Landes- oder Bündnisverteidigung dienen“, verfahrensfrei zu stellen ist zwar im Sinne einer schnellen Durchführbarkeit nachvollziehbar, dennoch müssen hier zumindest Grundwerte der übergeordneten Klimaschutzziele und der Baukultur bewahrt bleiben.

Änderungsvorschlag

In Respekt der Klima- und Flächenschutzziele der Bundesrepublik Deutschland und der EU wird es In Bezug auf Flächenneuversiegelungen keine pauschale Verfahrensfreistellung für „Anlagen, die der Landes- oder Bündnisverteidigung dienen“ geben. Vielmehr dürfen neue Flächen nur versiegelt werden, wenn Ausgleichmaßnahmen in Form konkreter Entsiegelung vorhandener Flächen als Ausgleichmaßnahme durchgeführt werden.

Begründung: Schutz von Flächen

Die in Inanspruchnahme neuer, noch unbebauter Flächen widerspricht den Nachhaltigkeitszielen der Bundesregierung und der EU:

„Die Bundesregierung hat sich (...) im Rahmen der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2030 die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf unter 30 Hektar pro Tag zu verringern. Im Durchschnitt der Jahre 1993 bis 2003 lag der Flächenverbrauch noch bei 120 Hektar pro Tag.“

Und:

„Mit innovativen Konzepten sollen Flächen umweltschonend und effizient genutzt werden. Im Fokus stehen die Flächen für Wohnen, öffentliche Zwecke, Handel, Gewerbe, Industrie, Freizeit und Sport sowie für den Land-, Wasser- und Luftverkehr.“

Quelle: https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-flaeche/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten_31.3.2026

Zusätzliche Neuversiegelungen in NRW sind nicht erforderlich, sie können durch Entsiegelungen ausgeglichen werden. Für Versiegelungen im Zuge der deutschen Sicherheitspolitik kann dabei ein einfacher Flächentausch vorgenommen werden: ein

Quadratmeter versiegelte Fläche gegen einen Quadratmeter entsiegelte Fläche in NRW. Dies stünde im Einvernehmen mit der Deutschen Bodenschutzstrategie:
„Die Entsiegelung von Böden spielt eine zentrale Rolle in der Gestaltung klimaresilienter Städte und Landschaften.“

Quelle:

https://www.bundesumweltministerium.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Bodenschutz/6_bodenschutzbericht_2025_bf.pdf, S.14_31.3.2026

Der einfache Flächentausch würde der Bodenschutzstrategie Rechnung tragen und die Flächenkreislaufwirtschaft ankurbeln.

„Zukünftig wird neben der nachsorgenden Aufarbeitung der Altlasten dem Kreislaufgedanken in der Flächennutzung und dem vorsorgenden Bodenschutz eine stärkere Bedeutung zukommen (...)“

Quelle: ebd., S. 5_31.3.2026

Im Übrigen kann Einklang mit dem Bundesklimaschutzgesetz erreicht werden, indem zum Erreichen der Ziele die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand gewahrt bleibt:

Dazu heißt es im Abschnitt 5, § 13 Vorbildfunktion der öffentlichen Hand:

„Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen.“

Quelle:

Artikel 1 G. v. 12.12.2019 [BGBl. I S. 2513 \(Nr. 48\)](#); zuletzt geändert durch [Artikel 1 G. v. 15.07.2024 BGBl. 2024 I Nr. 235](#)
Geltung ab 18.12.2019; FNA: 2129-64 [Umweltschutz](#), Abschnitt 5 - Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG), §13 (1)1_31.3.2026

Thema: Verantwortung der Baudienststelle

Entwurf LBO S. 2, Zitat:

Voraussetzung für eine Verfahrensfreistellung ist, „dass diese Vorhaben durch eine Baudienststelle verantwortet werden, ausschließlich im bauaufsichtlichen Zustimmungsverfahren nach § 79 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen geführt.“

und

Entwurf LBO S. 86 zur Besetzung der Baudienststelle, §79 Bauaufsichtliche Zustimmung, (1)2, Zitat:

„...wenn (...) die Baudienststelle mindestens mit einer Person, die einen Hochschulabschluss der Fachrichtungen Architektur oder Bauingenieurwesen und die insbesondere die erforderlichen Kenntnisse des öffentlichen Baurechts, der Bautechnik und der Baugestaltung hat, (...)“

Kritik

Eine Baudienststelle, die lediglich mit einer Person aus dem Bauingenieurwesen besetzt ist hat weder ausreichende gestalterische Kenntnisse noch ausreichend Überblick über Baukonstruktionen und Bauphysik, noch verfügt sie über die geforderten Gesamtüberblick über Bauprozesse oder die Bauordnung. Es ist generell fragwürdig, ob eine Person in einem solchen Gremium überhaupt ausreicht, der Komplexität des Bauens zu begegnen. Vergleichen Sie dazu bitte einmal die Anforderungen an die Mitglieder eines Denkmalrates – Entwurf LBO S. 113, DSchG NRW) §28(2)4.a) bis o): an die Mitgliedsauswahl dieses Gremiums werden nicht nur deutlich breitere und qualitativere Anforderungen gestellt als die Baudienststelle – und der Denkmalrat baut nicht einmal, er beurteilt nur. Wie kann das sein? Mit neuen Gebäuden werden Fakten für Jahrzehnte geschaffen. Welche Erwartungen an die Qualität von Bauten, die unter einer derartig gestalteten Baudienststelle entstehen, darf man haben?

Änderungsvorschlag

„...wenn (...) die Baudienststelle mindestens mit zwei Personen, die einen Hochschulabschluss in der Fachrichtung Architektur (und ggf. zusätzlich einen Abschluss Bauingenieurwesen) haben oder aus drei Personen, von denen zwei einen Hochschulabschluss der Fachrichtung Architektur und die dritte einen Hochschulabschluss

der Fachrichtung des Bauingenieurwesens hat und die insbesondere die erforderlichen Kenntnisse des öffentlichen Baurechts, der Bautechnik und der Baugestaltung heben, (...)“

Begründung: Schutz der Baukultur, Unvereinbarkeit mit anderen Regelungen und der Realität

Insbesondere die im zweiten Halbsatz geforderten „Kenntnisse des öffentlichen Baurechts, der Bautechnik und der Baugestaltung“ sind nur durch eine generalistische Ausbildung zum Architekten/ zur Architektin abgedeckt. Die Bauingenieursausbildung umfasst keinesfalls die Kenntnisvermittlung gestalterischer oder baugesundheitlicher/ schadstoffvermeidender Qualitäten (die wir doch gerade dem Menschen, die unser Land verteidigen gönnen sollten!). Ebenso umfasst die Bauingenieursausbildung nicht die Vermittlung von komplexen bauphysikalischen oder baukonstruktiven Ansprüchen/ Qualitäten und vermittelt auch keinesfalls einen Überblick über das gesamte Baurecht. Nicht umsonst haben die Architektinnen in der Durchführung eines Bauprojektes Koordinierungspflichten und die Bauingenieure erbringen (wie Brandschutz- oder Schallschutzingenieur:Innen) zuarbeitende Fachplanungsleistungen.

Hier sollte der Gesetzesentwurf dringend angepasst werden, weil er weder in sich stimmig ist noch den tatsächlichen Anforderungen an das Leistungsbild der Ausbildungen der Fachrichtungen entspricht.

Vergleiche HOAI, „Integrieren der Leistungen anderer an der Planung fachlich Beteiligter“, Leistungsphasen 2,3,5, 6 und 8.

Quelle: <https://www.hoai.de/hoai/leistungsphasen/> 31.3.2026

B Lösung

b) Modernisierungsagenda des Landes Nordrhein-Westfalen

Kein Kommentar

B Lösung

c) Code Easy für den (Wohnungs)-Bau | „Umbauordnung“

Unterstützung/ Zustimmung

Das Ziel, den Einfluss der anerkannten Regeln der Technik auf die Baupraxis verringern zu wollen, wird positiv gesehen, die Anlässe dazu sind gut nachvollziehbar.

Begründung

Ich begrüße, dass die „(...) die Berücksichtigung der „anerkannten Regeln der Technik“ auf das bauordnungsrechtliche Mindestmaß beschränkt“ werden soll. Der Wust der anerkannten Regeln der Technik ist ohnehin durch Jahre mittlerweile entfesselten Lobbydrucks und Einflussnahme auf das Regelwerk undurchschaubar und widersprüchlich geworden (wie ab S. 126 des LBO_Entwurfes in der Änderungs begründung ausgeführt).

Eine Eindämpfung kann die Abstimmungen zwischen Bauherren, Planern und Ressorts erleichtern und rechtliche Auseinandersetzungen über Auslegungen obsolet machen.

Dass „zum anderen (...) zahlreiche Vorschriften, die heute einer weiteren Nutzung des Bestandes entgegenstehen, erleichtert (werden) oder sie (...) zukünftig unter bestimmten Bedingungen nicht mehr beachtet werden (müssen)“, halte ich ebenso für entscheidend, um die Klimaschutzziele, eine Material-Ressourcenunabhängigkeit und Bezahlbarkeit von Wohnraum zu erreichen. Außerdem würde dadurch die Transformation Richtung Ressourcenschonung angekurbelt, beispielsweise Knowhow und Technologie zur Bestandsanalyse und -Ertüchtigung entwickelt und angesammelt und das individuell anpassungsfähige Handwerk, sowie das serielle, industrielle energetische Sanieren gestärkt. Dies würde NRW grundsätzlich einen Wettbewerbsvorteil gegenüber den Ländern, die die Herausforderungen der Klima- und Ressourcenschutzziele ignorieren, verschaffen. Darüber hinaus bliebe das baukulturelle Erbe erhalten.

B Lösung

d) Denkmalschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen

LBO-Entwurf, S. 2: Änderungen am Denkmalschutzgesetz, Zitat

„Zur Verbesserung der Verteidigungsfähigkeit der Bundesrepublik Deutschland und/oder zur Erhöhung der Sicherheit (...) bedarf es (...) mitunter langwieriger Verfahren zwischen den für Denkmalschutz zuständigen Behörden und den Denkmalfachämtern der Landschaftsverbände, die einer beschleunigten Umsetzung beispielsweise im Hinblick auf die Modernisierung oder den Ausbau von Kasernenstandorten entgegenstehen. Gleiches gilt für die Ertüchtigung wichtiger Mobilitätsachsen. Daher bedarf es notwendiger Änderungen am nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetz.“

und

LBO-Entwurf, S. 116: § 38a, Besondere Liegenschaften des Landes Nordrhein Westfalen und des Bundes, Zitat

„(1) Bei Vorhaben an oder auf Liegenschaften des Landes Nordrhein-Westfalen oder des Bundes, die der Landes- oder Bündnisverteidigung dienstlichen Zwecken der Bundespolizei, dem Zivil- oder Katastrophenschutz, der Unfallhilfe oder die der Abwehr sonstiger außergewöhnlicher Ereignisse zum Schutz der Bevölkerung dienen, liegt eine, den jeweils aktuellen Anforderungen entsprechende, Nutzung vorhandener Baudenkmäler im überragenden öffentlichen Interesse vor. Abweichend zu den Vorschriften in diesem Gesetz sind Vorhaben an Baudenkmalern nach Satz 1 der Oberen Denkmalbehörde vor Baubeginn in geeigneter Weise zur Kenntnis zu bringen. Eine Zustimmung im Sinne einer denkmalrechtlichen Erlaubnis entfällt, wenn die Obere Denkmalbehörde nicht innerhalb eines Monats nach Zugang widerspricht. Im Übrigen wirken die Unteren Denkmalbehörden und die Landschaftsverbände nicht mit.
(2) Absatz 1 gilt auch für die Hochschulen in Trägerschaft des Landes Nordrhein-Westfalen, die Universitätskliniken und die Studierendenwerke.“

Kritik

Der Vorschlag, „notwendige(r) Änderungen am nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetz“ vorzunehmen für „Anlagen, die der Landes- oder Bündnisverteidigung dienen“ und im Besitz des Landes NRW sind, um im „Denkmalschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (...) Teil 6 „Sonderregelungen“ mit § 38a eine neue Bestimmung“ hinzuzufügen, so dass diese Verfahren lediglich „einem denkmalrechtlichen Kenntnissgabeverfahren“ bei der obersten Denkmalbehörde unterliegen, wird kritisch gesehen. Durch die Aushebelung einer Genehmigung durch oberen Denkmalbehörden besteht die unkontrollierte Möglichkeit für die Oberste Denkmalbehörde (das für Denkmalschutz und Denkmalpflege zuständige Ministerium), Baudenkmäler abzureißen oder zu verunstalten, ohne dass es eine Notwendigkeit dafür gäbe und das lange bevor ein Krieg sie zunichte machen könnte.

Änderungsvorschlag

Absatz (2) ist zu streichen.

Zum Ziel des Erhalts des baukulturellen Erbes und der Einhaltung der Klimaschutzziele des Bundes wird auf eine pauschale Verfahrensfreiheit und Befreiung vom Denkmalschutz verzichtet. Um die Genehmigungsabläufe jedoch zu beschleunigen, könnte alternativ die Zuständigkeit für die denkmalrechtliche Genehmigung von landeseigenen „Anlagen, die der Landes- oder Bündnisverteidigung u.s.w. dienen“ ausschließlich bei den oberen Denkmalbehörden in einer neuen „Task-Force-Stelle“ angesiedelt werden. Diese könnten im Sinne des „ursprünglichen Baumeisters“ direkt selbst gestalterische und Interims-Lösungen erarbeiten, um weitere Planabstimmungswege auszuschließen und werden dazu entsprechend personell ausgestattet. Eine Akten-Geheimhaltung bleibt möglich. Diese „Task-Force-Stelle“ könnte im Übrigen – zusammen mit Behörden, die der

Landesverteidigung dienen – schnellstmöglich mit einer Sondierung und Grundlagenermittlung für Planungen strategisch interessanter Flächen und Bauten beginnen. Vorausgesetzt aber, man akzeptiert alternativlos die in Absatz 1 ausgeführte Vorgehensweise bezüglich der dort genannten Liegenschaften, so muss das Verständnis der Vorgehensweise bezüglich der in (2) angeführten Liegenschaften jedoch gänzlich aufhören. Der Einbezug aller Hochschulbauten und der Studierendenwerke ist weit über das Ziel hinausgeschossen und überschreitet alle Notwendigkeit.

Begründung: Schutz von Denkmälern

Grundsätzlich ist es ökonomisch (und baukulturell) nur sinnvoll, bestehende Gebäude (z.B. zu Kasernen) umzunutzen, deren typologische Strukturen (Lage, Tragstruktur, Erschließungen, Belichtungen etc.) sich von vorneherein für die neue Nutzung eignen. Wird eine geeignete Struktur gewählt, so bedarf es nur geringfügiger Veränderungen am Bestandsbau. Daraus folgt dann auch nur ein überschaubarer finanzieller und technischer Aufwand, diese denkmalgerecht durchzuführen. Außerdem besteht jetzt schon die Möglichkeit, Ergänzungen am Denkmal vorzunehmen, wenn diese reversibel sind, also das Denkmal nicht dauerhaft schädigen. Eine pauschale Verfahrensfreiheit und Befreiung vom Denkmalschutz schießt also – ohne Not – weit über das Ziel hinaus und gefährdet das baukulturelle Erbe.

Allerdings sollte zur Erleichterung der Umnutzung von Denkmalbestand im Zuge einer Umnutzung z.B. zur Kaserne keine grundsätzliche, denkmalgerechte Sanierung erfolgen müssen, sondern die Möglichkeit bestehen, den Bestand „so wie er ist“ weiter zu nutzen, es sei denn, statische, brandschutztechnische oder bauphysikalische Schäden oder Mängel müssen behoben werden (z.B. stat. Ertüchtigung erforderlich oder Schimmelbekämpfung). Als eines der reichsten Länder der Erde und als Land einer großen Kultur sollte unser baukulturelles Erbe nicht vorschnell und ungeprüft geopfert werden können, sondern die (besser zu besetzenden – vgl. S.2 dieses Dokumentes) Baudienststellen oder andere Dienststellen im Land NRW (die oben vorgeschlagene „Task-Force“ z.B.) sollten aufgefordert sein, ab sofort intelligente Vorschläge zu (Neubau-)Standorten und zweifelsfrei geeigneten Bestandbauten zu machen.

B Lösung

e) Immobilien- und Standortgemeinschaften

Kein Kommentar

C-D

Kein Kommentar

Kommentar zur LBO-Gegenüberstellung ab S. 7

LBO 2018 Seite 11: § 3 Allgemeine Anforderungen, Zitat:

„(1) Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden, dabei sind die Grundanforderungen an Bauwerke gemäß Anhang I der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 zu berücksichtigen.“

LBO-Entwurf S. 11: § 3 Allgemeine Anforderungen:

Der letzte Halbsatz der LBO 2018 wurde gelöscht.

Und:

LBO-Entwurf S. 102: § 88 Technische Baubestimmungen, Zitat:

„(3) Die Technischen Baubestimmungen sollen nach den Grundanforderungen gemäß Anhang I der Verordnung (EU) Nr. 2024/3110 gegliedert sein.“

Kritik

Durch den Entfall des Hinweises auf die EU-BauPVO geraten die Klima- und Ressourcenschutzziele der Bundesregierung und der EU aus dem Blick. Sie sind jedoch bindend. Der zitierte letzte Halbsatz der LBO 2018 war entscheidend, um die Nachhaltigkeit von Gebäuden einfordern zu können.

Verglichen mit den Bemühungen anderer Länder war die Erwähnung der Grundanforderungen an Bauwerke nach EU-BauPVO in der LBO 2018 sowieso schon kein besonders ambitioniertes Ziel. Zum Vergleich: in Dänemark ist für Neubauten zwingend die Unterschreitung von 7kg/CO₂ pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr zu erreichen. Fehlt dieser ökobilanzielle Nachweis oder wird der (seit seiner Einführung 2021 kontinuierlich abgesenkte) Grenzwert überschritten, wird keine Baugenehmigung erteilt.

Vgl.: The Danish Housing and Planning Authority (Hrsg.): The National Strategy for Sustainable Construction. Ministry of the Interior and Housing. Denmark, April 2021.

Das System funktioniert bestens: es wird nicht weniger bebaut, sondern mehr im Baubestand oder wenn neu, dann besser. So sieht eine ambitionierte Bauordnung aus, so hält man sich an globale Klima- und Ressourcenschutzziele, so programmiert man die Wirtschaft auf zukunftsfähige Kreislaufwirtschaft, macht sie unabhängig von globalen Lieferketten und schützt den Baubestand: Diese Ambitionen fehlen im Entwurf der LBO gänzlich.

(Überdies ist es verwirrend, bzw. sinnfrei in §18 oder in §88 des Entwurfes – Zitat siehe oben – wiederum auf die EU-BauPVo hinzuweisen, wenn zuvor versucht, sie aus der LBO zu entfernen.)

Änderungsvorschlag

Der Hinweis auf die aktuelle Fassung der EU-Bauprodukte-VO* bleibt in der neuen LBO.

*VERORDNUNG (EU) 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) Nr. 305/2011

Alternativer Änderungsvorschlag:

Es wird eine Nachhaltigkeitsprüfung in Form einer Bauvorlage oder Bescheinigung durch Fachplaner ab Gebäudeklasse 3 in das Genehmigungsverfahren eingeführt, z.B. in dem Fachplaner zwingend eine Bauvorlage oder eine Bescheinigung erarbeiten müssen, die die Schadstofffreiheit, den minimierten Anteil an Treibhausgasen und Grauer Energie, sowie die maximierte Kreislaufgerechtigkeit im Sinne der EU-BauPVO belegt.

Begründung

Obwohl gegenüber der Vorgängerversion abgeschwächt, beschreibt die aktuelle EU-Bauprodukte-VO wichtige Anforderungen an die Nachhaltigkeit von Bauwerken, die bislang keineswegs der gesamten Planer- und Bauherrenschaft bewusst sind. Im Gegensatz zu Anforderungen an die Statik, den Brandschutz, den Schallschutz oder den Wärmeschutz, die spätestens zum Baubeginn nachgewiesen sein müssen, wird der Nachweis, dass Anlagen/ Gebäude während ihres Lebenszyklus kein Risiko für die Außenumgebung darstellen, im Baugenehmigungsverfahren gar nicht abgefragt oder berücksichtigt.

Auch die Anforderung an die Nachhaltige Nutzung von Ressourcen wird mit Entfall des Hinweises auf die EU-BauP-VO fallengelassen.

Das ist im Sinne des in §3 der LBO geforderten „Schutzes der Lebensgrundlagen“ nicht hinnehmbar.

Zur Kenntnis Zitat aus der EU-Bauprodukte-VO Anhang I „Grundlegende Anforderungen an Bauwerke“:

7. Emissionen von Bauwerken in die Außenumgebung

Das Bauwerk und alle Teile davon müssen derart entworfen, errichtet, genutzt, gewartet und rückgebaut oder abgerissen werden, dass sie während ihres gesamten Lebenszyklus kein Risiko für die Außenumgebung insbesondere durch folgende Einflüsse darstellen:

- a) Freisetzung von Gefahrstoffen, Mikroplastik oder Strahlung in Luft, Grundwasser, Meeresgewässer, Oberflächengewässer oder Boden,
- b) (...)
- c) (...)

d) Freisetzung von Treibhausgasemissionen in die Atmosphäre.

8. Nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen von Bauwerken

Das Bauwerk und alle Teile davon müssen derart entworfen, errichtet, genutzt, gewartet und rückgebaut oder abgerissen werden, dass während ihres gesamten Lebenszyklus die natürlichen Ressourcen nachhaltig genutzt werden und insbesondere Folgendes sichergestellt ist:

- a) Maximierung der ressourcenschonenden Nutzung von Rohstoffen und Sekundärrohstoffen mit hoher ökologischer Nachhaltigkeit,
- b) Minimierung der Gesamtmenge der verwendeten Rohstoffe,
- c) Minimierung der Gesamtmenge der grauen Energie,
- d) Minimierung des Abfallaufkommens,
- e) Minimierung des Gesamtverbrauchs von Trink- und Gebrauchswasser,
- f) Maximierung der Wiederverwendbarkeit oder Recyclingfähigkeit des gesamten Bauwerks oder von Teilen davon sowie von deren Werkstoffen nach dem Rückbau oder Abriss,
- g) leichte Rückbaubarkeit.

Quelle: ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2024/3110/oj/79/106DE.ABL.L.vom.18.12.2024>, S.79ff. _1.4.2026

Als Begründung für den „Verzicht“ auf den Halbsatz über die Geltung der Grundanforderungen an Bauwerke nach Anhang I der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 wird im Entwurf der LBO auf S. 133 ausgeführt, Zitat:

„Die Grundanforderungen, welche Anhang I der VO (EU) Nr. 305/11 an Bauprodukte und bauliche Anlagen stellt, wirken sich nach § 2 Absatz 11 auf die Anforderungen nach § 3 Satz 1 aus und sind unter Beachtung der EU-rechtlichen Schutz- und Harmonisierungsstandards zu beurteilen. Welche konkreten Anforderungen in Bezug auf die Verwendung von Bauprodukten und die Anwendung von Bauarten gelten, ist in einem gesonderten, auf Bauprodukte und Bauarten bezogenen, deren Zulassung, Verwendung bzw. Anwendung regelnden Teil der Bauordnung in Einzelvorschriften konkretisiert.

Solange dieser „gesonderte, auf Bauprodukte und Bauarten bezogene, deren Zulassung, Verwendung bzw. Anwendung regelnden Teil der Bauordnung in Einzelvorschriften“ nicht vorliegt, kann der Entwurf der LBO nicht abschließend beurteilt werden und es wäre höchst fahrlässig ihm zuzustimmen.

LBO-Entwurf, S. 12, § 3 Allgemeine Anforderungen Thema anerkannte Regeln der Technik, Zitat:

„(2) Die der Wahrung der Belange nach Absatz 1 dienenden allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten. Von diesen Regeln kann abgewichen werden, wenn eine andere Lösung in gleicher Weise die Anforderungen des Absatzes 1 erfüllt. Als allgemein anerkannte Regeln der Technik gelten auch die von der obersten Bauaufsichtsbehörde durch Verwaltungsvorschrift als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln.“

Und:

LBO-Entwurf, S. 21, § 17 Bauarten, Zitat:

„(2) Bauarten, die von Technischen Baubestimmungen nach § 88 Absatz 2 Nummer 2 oder Nummer 3 Buchstabe a wesentlich abweichen oder für die es allgemein anerkannte Regeln der Technik nicht gibt, dürfen bei der Errichtung, Änderung und Instandhaltung baulicher Anlagen nur angewendet werden, wenn für sie

1. eine allgemeine Bauartgenehmigung durch das Deutsche Institut für Bautechnik oder
2. eine vorhabenbezogene Bauartgenehmigung durch die oberste Bauaufsichts-Behörde erteilt worden ist.“

Kritik

Das klingt nicht nach der im Vorwort angekündigten „Erleichterung“.

Änderungsvorschlag und Begründung

Überarbeitung/ Änderung prüfen, um die im Vorwort beschriebenen Ziele zu erreichen.

LBO-Entwurf, S. 12, § 6 Abstandsflächen

Genereller, neuer Neuvorschlag zu alten gewachsenen Grenzbebauungen

Problematik

Im gewachsenen, vor allem ländlichen Raum sind alte Grenzbebauungen zu finden, ohne dass dies je geregelt worden wäre. Oft weisen sie in den Grenzwänden für die Nutzung unentbehrliche Öffnungen auf. Wird das bestehende grenzständige Gebäude nun einem Genehmigungsverfahren unterzogen, so besteht bislang die Verpflichtung, diese bestehenden Öffnungen in den Grenzwänden zu schließen. Dies bedeutet für die Besitzer einen großen Wertverlust bis hin zur Unnutzbarkeit des Bestandes, welche einen Abriss nach sich zieht.

Änderungsvorschlag

Vorgeschlagen wird, dass der oben beschriebene Fall bei Besitzerwechsel des Nachbargrundstücks grundsätzlich eine Abstandsflächenbaulast auf dem Nachbargrundstück auslöst und, falls für den einzigen Zugang des Hauses erforderlich, obligatorisch auch ein Wegerecht eingeräumt werden muss.

Begründung

Es besteht Regelungsbedarf. Die Liegenschaften der alten gewachsenen Strukturen dürfen nicht benachteiligt werden. Der alte Baubestand ist oft ortsprägend und bedarf des Schutzes durch die Gesetzgebung.

LBO-Entwurf, S. 28, § 30 Brandwände, Absatz 5, Zitat:

„bb) Folgender Satz wird 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.“

Kritik

Das ist eine vollkommen theoretische Beschreibung eines Ausführungs-Details, die in der Praxis nicht ausführbar ist oder im Angebot Fantasiepreise aufruft. (Oder können Sie sich z.B. vorstellen, dass ein Dachdecker 25 cm breite und 2,5cm dicke Streifen von Schaumglas zuschneidet, um sie „hohlraumfrei“ zwischen Dachlatten zu klemmen?). Im Übrigen ist „im Brandfall formstabil“ kein feststehender Begriff, keine Klassifizierung nach EN 13501.

Änderungsvorschlag und Begründung

Der Satz ist zu streichen.

LBO-Entwurf, S. 29, § 30 Brandwände, Absatz 7, Zitat:

„bb) Nach dem neuen Satz 4 wird folgender Satz eingefügt: „Abweichend von Satz 1, 2 und 3 sind Dämmstoffe aus schwerentflammaren Baustoffen bis zu einer Höhe von 0,50 m über der Geländeoberfläche zulässig.“

Kritik

Hier geht es offenbar darum, im Perimeterbereich angrenzend an Brandwände eine erdölbasierte, mit Flammhemmern ausgestattete Dämmung aus Kunststoffen zu zulassen. Das ist nicht erforderlich – man kann nichtbrennbare Schaumglas-Perimeterdämmung verwenden. Hier wird – recht offensichtlich – einem Lobbydruck nachgegeben, statt eine

Gesetzgebung im Sinne von „Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen“ §3 LBO (alt und neu!) anzufertigen.

Durch derartige Formulierungen eröffnen die Verfasser:Innen der neuen LBO einem mit Schadstoff belasteten Kunststoffprodukt neue Anwendungsmöglichkeiten, das durch Abrieb, Umbauten und bei Rückbau Mikroplastik in den Boden und das Grundwasser abgibt.

Änderungsvorschlag

Der Satz ist zu streichen.

Begründung

Um Ressourcenschutzziele zu erreichen, muss endlich im Sinne der EU-BauPVO gedacht werden: schadstofffrei und kreislaufgerechte Materialien müssen gefördert werden. Im konkreten Fall der an Brandwände angrenzenden Perimeterdämmung: Müsste sie weiterhin (LBO 2018) aus nichtbrennbarem A1/2-Material bestehen, werden Planer eher darüber nachdenken, den gesamten Kellerbereich mit schadstofffreier, kreislauffähiger Schaumglas-Dämmung zu dämmen, was die Kreislaufgerechtigkeit fördern würde, statt Boden mit flammhemmer-ausgestatteten Erdölprodukten für die Folgegenerationen zu verseuchen. Im Übrigen müsste dieses Ergebnis offensichtlicher, industrieller Lobbyarbeit den Verfassern der neuen LBO peinlich sein.

LBO-Entwurf, S. 30, § 33 Erster und zweiter Rettungsweg: Zitat

„a) Dem Absatz 1 wird folgender Satz angefügt: Ein zweiter Rettungsweg ist für eingeschossige, zu ebener Erde liegende Nutzungseinheiten nicht erforderlich, wenn im Brandfall die Rettung über einen direkten Ausgang ins Freie möglich ist.“

Unterstützung/ Zustimmung/ Verbesserungsvorschlag

Sehr sinnvoll, pragmatisch. Könnte aber noch mit der Sonderbauverordnung harmonisiert werden: SBauVO §2: „(2) Erdgeschossige Versammlungsstätten sind Gebäude mit nur einem Geschoss ohne Ränge oder Emporen, dessen Fußboden an keiner Stelle mehr als 1 m unter der Geländeoberfläche liegt.“

LBO-Entwurf, S. 34, § 46 Aufenthaltsräume, Zitat:

(1) Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben.
(...) Für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 kann eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m gestattet werden.

Änderungsvorschlag

Dem Satz sollte angefügt werden: „Abweichend dazu gilt bei einer Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes, dass im obersten Geschoss oder Dachraum eine lichte Höhe von 2,30m (unabhängig von der Gebäudeklasse) gestattet werden kann.“

Begründung

Sinnvoll, um das Ziele der Wohnraumschaffung im Bestand zu stärken.

LBO-Entwurf, S. 36, § 47 Wohnungen, Thema Umnutzungen

Unterstützung/ Zustimmung/ Verbesserungsvorschlag/ Begründung

Die in den Sätzen (6) und (7) aufgeführten Erleichterungen an Anforderungen von Bauteilen sind zu begrüßen. Die Sätze (6) und (7) könnten in der Nennung der Paragraphen, die nicht anzuwenden sind, der besseren Verständlichkeit halber aufeinander abgestimmt werden,

z.B. Zusammenfassung der §§27-32 in (6) und (7). Die Erleichterungen sollten selbstverständlich auch direkt in Paragraphen selbst genannt werden und nicht erst im §47. Und:

Zitat (7): „Im Bereich der Aufstockung gelten die Anforderungen an die bisherige Gebäudeklasse.“

Die Ergänzung ist sehr zu begrüßen. Sie wird die – auf bundesweit 2,4 Mio. Wohnungen geschätzten – Potenziale der Wohnraumschaffung durch Aufstockung* deutlich verbessern.

*Vgl. Baukulturbericht 2023, Quelle angegeben mit TU Darmstadt/ ISP/ VHT 2019

Auch die in den folgenden Sätzen von (7) beschriebenen Brandschutzmaßnahmen bei Aufstockungen erscheinen angemessen und ausreichend wirkungsvoll.

LBO-Entwurf, S. 44, § 58 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden,

Zitat:

„(1) Die den Bauaufsichtsbehörden obliegenden Aufgaben gelten als solche der Gefahrenabwehr.“

Kritik

Die „Gefahrenabwehr“ sollte deutlich weiter gefasst werden, als nur Statik und Brandschutz zu umfassen. In §3 LBO (alt und neu!) ist ebenso der „Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen“ (auch für künftige Generationen) erwähnt, es fehlt jedoch an der Umsetzung.

Änderungsvorschlag und Begründung

Der §3 LBO bezieht sich auf eine im Grundgesetz in Artikel 20a formulierte Staatsaufgabe: „Der Staat schützt auch in Verantwortung für die künftigen Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen und die Tiere (...)“. Es ist daher seit Jahrzehnten eine Lücke in den Bauordnungen, wenn der Schutz unserer Lebensgrundlagen nicht zum konkreten Thema gemacht wird. Dies könnte z.B. geschehen durch eine Bauordnungsgesetzgebung, die die Ansprüche der EU-Bauprodukte-Verordnung als Bauvorlage oder Nachweis durch einen Fachplaner einfordert, vgl. auch Argumentationen oben im Text.

LBO-Entwurf, S. 45, § 59 Bestehende Anlagen

Die in den Sätzen (2) und (3) formulierten Erleichterungen für Änderungen an bestehenden Anlagen, werden ausdrücklich begrüßt. Sie sind auf das Wesentliche der Gefahrenabwehr für Leben und Gesundheit reduziert (Nachweise Statik und Brandschutz). Das führt zu Bürokratieabbau und Kostenreduktion.

LBO-Entwurf, S. 46, § 62 Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen **Thema verfahrensfreie Bauvorhaben: Garagen und Stellplätze**

Kritik

Die Erhöhung der verfahrensfrei genehmigten Bruttogrundfläche für Garagen und Stellplätze soll von 30qm auf 50qm erhöht werden. Das ist das falsche Signal in Richtung Mobilitätswende und Boden-/ Wasser- /Flächenschonung.

Änderungsvorschlag und Begründung

In Anbetracht der Flächenschutzziele der Bundesrepublik Deutschland ist die verfahrensfreie Genehmigung von Stellplätzen und Garagen mit einer Bruttogrundfläche von größer 30 bis 50qm nur möglich, wenn das auf der gesamten BGF anfallende Niederschlagswasser vorgereinigt auf dem eigenen Grundstück versickert wird. Der Baubehörde ist ein nachvollziehbarer Nachweis einzureichen. Dies sollte im Übrigen selbstverständlich auch für

größere Stellplatzanlagen und größere Garagen von genehmigungsfreien Bauvorhaben gelten.

LBO-Entwurf, S. 56, § 63, Genehmigungsfreistellung, Thema Wohnen in Dachgeschossen nach §34, Zitat

(1) Keiner Genehmigung bedarf (...) die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben sowie die Errichtung und Änderung von Solaranlagen (...).“

Unterstützung/ Zustimmung/ Verbesserungsvorschlag

Sehr sinnvoll und pragmatisch, um schneller mehr Wohnraum zu schaffen und die Energiewende weiterhin zu ermöglichen. Allerdings sollte das Ausmaß von Gaubenkonstruktionen begrenzt werden, z.B. auf 60% der Trauflänge, damit es sich bei den Dacherweiterungen überhaupt noch um „Gauben“ handelt.

LBO-Entwurf, S. 57, § 63, Genehmigungsfreistellung, Thema Wohnen über 5000qm BGF und öffentlich zugängliche Gebäude, Zitat:

(1) Keiner Genehmigung bedarf (...)

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

„Satz 1 gilt nicht für (...) die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung 1. eines oder mehrerer Gebäude, wenn dadurch dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten mit einer Größe von insgesamt mehr als 5000 m² Brutto-Grundfläche geschaffen werden (...).“

Kritik

Bauvorhaben, die dem Wohnen dienen, unter 5000 qm BGF realisieren und (2) erfüllen (also, z.B. im Bereich eines gültigen P-Plans liegen), sollen also genehmigungsfrei errichtet werden. Bedauerlicherweise findet sich eine vergleichbare Formulierung schon in der LBO 2018.

Das ist kaum zu glauben: Keine unabhängige Bauaufsichtsbehörde prüft, ob es nicht doch 6000qm sind? Ob vielleicht nicht doch ein Geschoss zu viel ist, die zulässige Dachneigung nicht doch überschritten ist, die Mindestraumhöhen im Lichten nicht doch unterschritten werden? Großvorhaben werden damit vor kleineren Bauvorhaben bevorzugt. Solvente Projektentwickler und Großbaufirmen werden gegenüber kleinen Privatbauherren und Bauvorhaben kleiner Immobilien- und Standortgemeinschaften bevorzugt. Bauvorhaben außerhalb eines gültigen B-Plans werden benachteiligt. Man nimmt – unter dem Deckmäntelchen der Wohnraumschaffung – deutlich den Lobby-Einfluss großer Investoren, Projektentwickler und Baufirmen wahr.

Diese Ungleichbehandlung ist nicht hinnehmbar!

Änderungsvorschlag und Begründung

Alle Wohnbau-Vorhabenden/ Investoren Bauherren müssen entsprechend ihrer Bedeutung für die gebaute Umwelt und den sich daraus ergebenden Umweltschaden bewertet und behandelt werden. Genehmigungsfreiheit bei der Neu-Errichtung von Großprojekten widerspricht Klima- und Ressourcenschutzzielen. Andere Länder reagieren mit ihren neuen Baugesetzen zu Neubauten auf die verabredeten EU-Klimaziele (vgl. Stellungnahme oben zum LBO-Entwurf S. 102: § 88 Technische Baubestimmungen), hier ist mehr Ambition angesagt!

Vorschlag:

Die Genehmigungsfreistellung zur Neuerrichtung wird aus dem LBO-Entwurf entfernt. Stattdessen sollte an Neubauprojekte grundsätzlich Anforderungen an eine nachhaltig gestaltete Projektplanung nach EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie eingefordert werden. Das hieße z.B. im Falle von vorausgehendem Abrisswunsch, diesen grundsätzlich unter

Zustimmungsvorbehalt zu stellen und die Erstellung einer Ökobilanz und eines Rückbau- und Verwertungskonzept einzufordern – belegt durch einen bautechnischen Nachweis. Außerdem ist in dem Zuge die Ermittlung und anschließende Entrichtung der Lebenszyklus-THG-Emissionsgebühr nachzuweisen. (Die Lebenszyklusanalyse, LCA des Neubaus kann damit verrechnet werden.)

Dies entspräche auch der EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie (EPBD), die Vorgaben für die Klimaneutralität und Ressourceneffizienz macht, welche bis zum 29.05.2026 in nationales Recht umzusetzen sind.

LBO-Entwurf, S. 66, § 68 Bautechnische Nachweise, Zitat:

§ 68 Absatz 2 bis 7 wird durch die folgenden Absätze 2 bis 6 ersetzt:

„(2) Vor Erteilung der Baugenehmigung sind bei der Bauaufsichtsbehörde Bescheinigungen, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht, einzureichen. Bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 und bei Kleingaragen ist eine Erklärung der Entwurfsverfassenden, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht, ausreichend. Bei Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5, die keine Sonderbauten sind, sowie bei Mittelgaragen ist die Bescheinigung nach Satz 1 durch eine Prüfsachverständige oder einen Prüfsachverständigen für Brandschutz auszustellen.

Unterstützung/ Zustimmung / Begründung

Grundsätzlich dürfte dies eine Erleichterung sein und zu schnelleren Genehmigungsverfahren führen.

LBO-Entwurf, S. 69, § 69 Abweichungen, Zitat:

„(1) Die Bauaufsichtsbehörde soll Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und auf Grund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen (...) insbesondere für 1. Vorhaben, die der Weiternutzung bestehender Gebäude dienen, 2. Vorhaben zur Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien, 3. Vorhaben zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen.“

Unterstützung/ Zustimmung

Sehr sinnvoll und pragmatisch, um schneller mehr Wohnraum zu schaffen und die Energiewende weiterhin zu ermöglichen.

LBO-Entwurf, S. 70, § 71 Behandlung des Bauantrages, Zitat:

„(1) Die Bauaufsichtsbehörde hat der Bauherrschaft den Eingang des Bauantrages zu bestätigen. Ab Eingang des Bauantrages hat die Bauaufsichtsbehörde innerhalb von zehn Arbeitstagen den Bauantrag auf Vollständigkeit im Sinne von § 70 Absatz 2 zu prüfen.“

Änderungsvorschlag

Verlängerung der Prüfung auf 3 Wochen.

Begründung

Die Handhabung anderer Bundesländer dazu (Bsp. Niedersachsen) lassen vermuten, dass 10 Werktage unrealistisch ist. Beschwerden und Rechtsstreits könnten vermieden werden.

LBO-Entwurf, S.79ff. § 74, Baugenehmigung, Genehmigungsfiktion, Baubeginn

Zustimmung/ Begründung/ Zweifel

Im Sinne schnellerer Baugenehmigungsverfahren sind die Änderungsvorschläge nachvollziehbar. Es darf allerdings nicht dazu kommen, dass Baubehörden (z.B. im Falle prekärer Haushaltslage, aber auch um eine Nicht-Bearbeitung als Standortvorteil gegenüber anderen Gemeinden zu etablieren) derart unterbesetzt werden, so dass eine zügige Bearbeitung nicht gewährleistet werden kann. Welcher „Plan B“ greift dann?

Genereller Hinweis zum Aufbau und zu Formulierungen des LBO-Entwurfes:

Es ist Zeit, das seit Jahren kontinuierlich fortgeschriebene Werk der Landesbauordnung generell zu überarbeiten: es einfacher lesbar und für alle Planenden leichter verständlich zu gestalten und damit auch die Akzeptanz bei Bürgern/ Bauherren zu erhöhen. Die teilweise schon zirkelschlussähnlichen Verweise auf Paragraphen innerhalb der LBO aber auch auf weiterführende Regelwerke ist kaum noch handhabbar und wird auch als ausschließend („elitär“) wahrgenommen. Die digitale Version der LBO ist für eine Überarbeitung der Gestaltung bestens geeignet. Z.B. könnten alle Verweise mit den Ursprungsparagraphen innerhalb der LBO verlinkt werden, so dass man bei Linkbenutzung sofort zu dem jeweiligen Paragraphen, Absatz, Satz gelangt. Dies gilt ebenso für Verweise auf zitiertes Regelwerk außerhalb der LBO, z.B. Verweise auf das DSchG NRW, die BauNVO oder (ambitioniert:) auf die Verordnung (EU) 2024/3110.

Prof. Annette Hillebrandt, Wuppertal, 5.4.2026

Bergische Universität Wuppertal
Lehrstuhl Baukonstruktion | Entwurf | Materialkunde
Forschungsschwerpunkt: Kreislaufpotenziale im Hochbau

P.S.: Die Erarbeitung dieser Stellungnahme erfolgte ohne Zuhilfenahme von generativer KI.