

Reform der Landesbauordnung Baden-Württemberg 2025

Jochen Stoiber
Dipl.-Ing. Architekt
Referent Architektur und Technik
Architektenkammer Baden-Württemberg



LBO-Novelle 2025

- Überblick über
 - Grundsätzliches zur LBO-Änderung
 - Verfahrensrechtliche Regelungen
 - Materielle Änderungen
 - Weitere Änderungen
- sowie
 - Verfahrensverordnung und
 - Baurechtliche Verordnungen



Gesetz für das schnellere Bauen

LBO-Novelle 2025

⇒ Artikelgesetz

- LBO – LBOVVO – Gesetz zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung sowie zwei Rechtsanpassungen
- Seit 28. Juni 2025 in Kraft / LBOAVO außer Kraft
- Übergangsregelung:
Stichtag: Einleitung des Verfahrens für Verfahrensrecht
ggf. Günstigerregelung bei materiellen Änderungen möglich
- Neubekanntmachung möglich



Verfahrensrechtliche Regelungen

LBO-Novelle 2025

- ⇒ Baurechtliche Verfahren §§ 51 und 52
 - Kenntnissgabeverfahren / Vereinfachtes Genehmigungsverfahren
 - Sonderbauten nur im vollumfänglichen Genehmigungsverfahren
 - sonstige Gebäude GK 4 und 5 inkl. Gaststätten:
zusätzlich auch Vereinfachtes Genehmigungsverfahren
 - Volle Wahlfreiheit (Kenntnissgabe bei Vorliegen der Voraussetzungen)
Wohngebäude GK 5
sonstige Gebäude GK 1 bis 3 außer Gaststätten, sonstige Anlagen
 - Wohngebäude GK 1 bis 4 nur Kenntnissgabe / Vereinfachtes Verfahren



Verfahrensrechtliche Regelungen

LBO-Novelle 2025

- Genehmigungsfiktion § 58 Absatz 1a LBO
 - Vorhaben im Vereinfachten Verfahren (und Antennen/-anlagen)
 - Genehmigung gilt nach drei Monaten ohne Entscheidung als erteilt auch (und nur) für **beantragte** Abweichungen, Ausnahmen, Befreiungen
 - Frist gemäß § 54 LBO
= Vollständigkeit **und** Vorliegen der Stellungnahmen berührter Stellen
 - Bei Fiktion: Bescheinigung mit „Inhalt der Genehmigung“
=> Verfahren ist abgeschlossen / keine nachträgliche Entscheidung
 - Verzicht auf Genehmigungsfiktion ist möglich
(vor Ablauf der Frist)



Verfahrensrechtliche Regelungen

LBO-Novelle 2025

- Wegfall des Widerspruchverfahrens
 - Artikel 3: „Gesetz zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung“
=> § 15 Absatz 5 ergänzt
 - Kein Vorverfahren „in Angelegenheiten“
 - nach der Landesbauordnung und
 - nach dem Denkmalschutzgesetz
 - Stichtag: Entscheidung 1. Juni 2025



Verfahrensrechtliche Regelungen

LBO-Novelle 2025

- Nachbaranhörung § 55
 - Bereits seit 25.11.2023 eingeschränkt auf „Benachrichtigung“ bei AAB-Antrag zu nachbarschützenden Vorschriften
 - Jetzt Fristverkürzung von vier auf zwei Wochen
- Relevanz der Anträge auf Abweichung, Ausnahme und Befreiung
 - Entscheidend für Nachbarbenachrichtigung
 - Keine Genehmigung im Verfahren ohne Antrag => ggf. Ablehnung
 - Bei verfahrensfreien Vorhaben ggf. separat zu beantragen im Kenntnissgabeverfahren nicht möglich



Verfahrensrechtliche Regelungen

LBO-Novelle 2025

- Verfahrensfreiheit für Nutzungsänderung § 52 Absatz 2 Nummer 2
 - zur Schaffung von Wohnraum (im Innenbereich)
 - unabhängig von Gebäudeart und Gebäudeklasse
 - aber: bauliche Änderungen nur als verfahrensfreie Maßnahmen
 - z.B. jetzt Öffnungen bei allen Gebäuden verfahrensfrei
 - Änderungen an tragenden und aussteifenden Bauteilen
aber nur innerhalb Wohngebäuden GK 1 und 2
 - => §§ 27f und 28d



Verfahrensrechtliche Regelungen

LBO-Novelle 2025

- Bauvorlageberechtigung
 - Jetzt neu in §§ 63 ff geregelt
 - Personenkreis jeweils im wesentlichen unverändert (neu: „EU-Ingenieure“ mit Pflichten für Ingenieurkammer)
 - Ausweitung der „kleinen Bauvorlageberechtigung“:
 - Wohngebäude bis GK 3 und bis zu 3 Wohnungen,
 - eingeschossige gewerblich genutzte Gebäude
 - land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebäude
 - ohne Größenbeschränkung (außer Sonderbauten)
 - ohne Versicherungs- oder Fortbildungspflicht



Materiellrechtliche Änderungen

LBO-Novelle 2025



Integration der LBOAVO

- Im Wesentlichen unverändert übernommen (ohne größeres Durchforsten)
- § 15: kein zweiter Rettungsweg „wenn der erste Rettungsweg aus einem Geschoss einer Nutzungseinheit, welches einen Aufenthaltsraum enthält, ebenerdig unmittelbar ins Freie führt“
- § 27e: oberer Abschluss Brandwand
- § 28a: Treppenräume
 - geringfügige Verengung bei Ausgangstüren zulässig
 - Anpassungen bei Sicherheitstreppenraum und Treppenraum ohne Fenster
- § 28b: Regelungen zu Öffnungen bei Laubengangwänden

Jochen Stoiber
Ettlingen, 17. Juli 2025



Materiellrechtliche Änderungen

LBO-Novelle 2025

⇒ Änderung bei Brandwänden! (§ 27c)

- Jetzt erforderlich bei **allen** Grundstücksgrenzen (bisher Nachbargrenzen), auch bei Grenzen zu öffentlichen Verkehrs-, Grün- oder Wasserflächen
- => keine Öffnungen!
z.B. bei straßenbegleitender Bebauung
- AAB-Antrag erforderlich
„... Sofern durch diese Änderung Anforderungen an Grenzen zu öffentlichen Verkehrs-, Grün- oder Wasserflächen entstehen, können diese Anforderung jedenfalls dann Abweichungen oder Befreiungen zugänglich sein, wenn die Mindestabstände auf diesen öffentlichen Flächen abgebildet werden können. ...“

Jochen Stoiber
Ettlingen, 17. Juli 2025



Materiellrechtliche Änderungen

LBO-Novelle 2025

➤ Stärkung des Bestandschutzes

- § 76 Absatz 1: erstmals Definition des Bestandschutzes
 - genehmigt, genehmigungskonform errichtet und mit genehmigter Nutzung
 - zum Zeitpunkt der Errichtung dem geltenden Recht entsprechend oder zu einem späteren Zeitpunkt genehmigungsfähig (Nachweis?) und zwischenzeitlich nicht anders genutzt=> Nutzungsänderung verwirkt Bestandsschutz
- unverändert:
Nachrüstverlangen (nur) bei konkreter Gefahr für Leben und Gesundheit
=> IMA Brandschutz – Grundsatzpapier: Brandschutzanforderungen im Bestand – Rechtslage (23. November 2017)



Materiellrechtliche Änderungen

LBO-Novelle 2025

- Bestandschutz bei Umnutzung und baulichen Änderungen
 - §§ 27f und 28d:
keine höheren brandschutzbezogene Anforderungen an tragende, aussteifende und raumabschließende Bauteile sowie bei Rettungswegen
 - „rechtmäßig bestehend“
 - neue Nutzung kein Sonderbau
 - Schutzziel § 3 Absatz 1 bleibt bestehen
 - Maßstab: bauzeitlich erforderliche Brandschutzanforderungen an Gebäude mit Wohnnutzung
 - Nachrüstverlangen (nur) bei konkreter Gefahr für Leben und Gesundheit



Materiellrechtliche Änderungen

LBO-Novelle 2025

- Erleichterung für Aufstockung und Dachgeschossausbau
 - §§ 27f Absatz 2 und 3 und 28d
 - für „rechtmäßig bestehende Gebäude“
 - maximal zwei Geschosse
 - Schaffung von Wohnraum („... zu Wohnzwecken ...“)

Grundsätzlich:

- Schutzziel § 3 Absatz 1 bleibt bestehen
- Nachrüstverlangen (nur) bei konkreter Gefahr für Leben und Gesundheit



Materiellrechtliche Änderungen

LBO-Novelle 2025

- Erleichterung für Aufstockung und Dachgeschossausbau
 - § 27f Absatz 2: GK neu = GK4
 - => Bestand mit Anforderungen GK3 ausreichend wenn
 - Rettungswege vorhanden sind,
 - Treppenraum entrauchte werden kann und
 - Tür zum Kellergeschoss feuerhemmend, rauchdicht, selbstschließend ist
 - dito neue Wohnungstür, wenn brennbare Bauteile im Treppenraum oder bestehende Türen nicht mindestens dicht- und selbstschließend sind
 - Wird nur ein Geschoss aufgestockt => GK3-Anforderungen ausreichend



Materiellrechtliche Änderungen

LBO-Novelle 2025

- Erleichterung für Aufstockung und Dachgeschossausbau
 - § 27f Absatz 3: GK neu = GK5
 - => bis zur GK-Höhe 13 m
Bestand mit Anforderungen GK3 ausreichend, wie vor
 - => bis zur GK-Höhe 18 m
Bestand mit Anforderungen GK4 ausreichend, sonst wie vor
ggf. Forderung von selbstschließenden Türen für Bestand



Materiellrechtliche Änderungen

LBO-Novelle 2025

- Erleichterung beim Abstandsflächenrecht
 - § 5 Absatz 5: Aufstockungen „rechtmäßig bestehender Gebäude“
 - bis zu zwei Geschossen **sowie (neu)** Dachgauben und Zwerchgiebel
 - zur Schaffung oder Erweiterung von Wohnraum
 - in den durch die Außenwände vorgegebenen Grenze
 - => ohne Anrechnung auf die Wandhöhe
 - Ebenso ohne Anrechnung
 - Solaranlagen (PV oder Thermie) auf Dächern bis 1,5 m Anlagenhöhe
 - nachträgliche Dachdämmung bis 30 cm
 - Giebelanrechnung vereinfacht: immer 1/4 der Höhe



Materiellrechtliche Änderungen

LBO-Novelle 2025

- Weitere Erleichterung beim Abstandsflächenrecht
 - § 5 Absatz 1: Grenzbebauung „ohne öffentlich-rechtliche Sicherung“
 - wenn nach einer in der Umgebung vorhandenen Bauweise (§34 BauGB) an die Grenze gebaut werden darf
 - § 6 Absatz 1:
 - PV-Anlagen und Dachdämmung bei privilegierten Grenzgebäuden
 - Nutzung der Dachflächen (Terrasse) zulässig
- Neuer Abweichungsgrund für AAB-Antrag (§ 56 Absatz 2 Nummer 5)
 - Ersatzbau für „rechtmäßig errichtetes Gebäude“ an gleicher Stelle in höchstens gleicher Abmessung => Abweichungen von Abstandsflächen
 - sind zuzulassen / Abwägungsmaßstab § 3 Absatz 1

Jochen Stoiber
Ettlingen, 17. Juli 2025



Materiellrechtliche Änderungen

LBO-Novelle 2025



Erleichterungen für Wohnungsbau

- § 9 Absatz 4: „Recht“ auf Spielplatzablöse durch Geldbetrag
 - Festsetzung durch Baurechtsbehörde im Benehmen mit Gemeinde
- § 35 Absatz 5 entfällt: kein Pflicht-Abstellraum
 - bedeutet jedoch nicht, dass für diese kein Bedarf besteht (s. Badezimmer)
- § 50 Absatz 2 Nummer 2: verfahrensfreie Nutzungsänderung
 - zur Schaffung von Wohnraum / nicht mehr nur zusätzlich
 - in allen Gebäuden / nicht mehr nur in Wohngebäuden GK 1 bis 3
- § 56 Absatz 2 Nummer 2: erweiterter Abweichungsgrund für AAB-Antrag
 - zur Schaffung von Wohnraum / nicht mehr nur zusätzlich



Materiellrechtliche Änderungen

LBO-Novelle 2025

- Barrierefreiheit im Wohnungsbau (§ 35 Absatz 1)
 - keine Änderung des unverständlichen Standards
 - keine sinnvolle Quotenregelung
 - aber Paradigmenwechsel:
 - statt Wohnungen eines Geschosses
 - „insgesamt Wohnungen mit einer Brutto-Grundfläche ... die mindestens der Brutto-Grundfläche des Erdgeschosses abzüglich der Netto-Grundflächen von notwendigen Treppenträumen und Fluren entspricht.“



Weitere Änderungen

LBO-Novelle 2025



Diverse Verbesserungen

- § 2 Absatz 4: Definition von „Nutzungseinheit“ und „freistehend“ sowie der Geländeoberfläche für die Gebäudeklassenzuordnung
- § 2 Absatz 8: Fahrradabstellplätze als reguläre Nutzung von Garagen
- § 4 Absatz 3: keine Waldabstandsforderung bei Nutzungsänderung rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen
- § 38 Nummer 6: Tageseinrichtungen für Kinder und Kindertagespflege
- Sonderbau erst ab 11 Kindern



Weitere Änderungen

LBO-Novelle 2025

- Ausweitung des Katalogs verfahrensfreier Maßnahmen
 - Anhang 1 zu § 50 (1), u.a.
 - Garagen / Carports bis 50 m² (1b)
 - Terrassen (und nicht nur Terrassenüberdachungen; 1l)
 - Öffnungen in allen Gebäuden (nicht nur in Wohngebäude; 2c)
 - Kinderspielplätze (8g)
 - aber: Verantwortung für Einhaltung aller öffentlich-rechtlicher Vorschriften
- Unwirksamkeit von Regelungen in bestehenden kommunalen Satzungen
 - die der Nutzung erneuerbarer Energien widersprechen
 - ab 28. September 2025



Baurechtliche Verordnungen

LBO-Novelle 2025

- Änderung der Verfahrensverordnung LBOVVO, in Kraft 28. Juni 2025
 - redaktionelle Anpassung bzw.
 - zulässiges Nachreichen der Unternehmererklärung bei Abbruch (im Kenntnissgabeverfahren an sich nicht möglich)
- Verordnung des MLW zur Änderung bauordnungsrechtlicher Verordnungen
 - Anpassung an das Gesetz für das schnellere Bauen, in Kraft 28. Juni 2025
 - Aufhebung LBOAVO => Anpassung der Verweise in
 - Versammlungsstättenverordnung
 - Verkaufsstättenverordnung
 - Garagenverordnung
 - Feuerstättenverordnung
 - Verfahrensverordnung

Jochen Stoiber
Ettlingen, 17. Juli 2025



Quellen / Weitere Informationen

LBO-Novelle 2025

- Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen
 - www.mlw.baden-wuerttemberg.de
Internetseite LBO-Reform „Schnelleres Bauen“
 - Handreichung zur LBO-Reform als pdf-Download
- Architektenkammer Baden-Württemberg www.akbw.de
 - Internet Datenbank Broschüren und Merkblätter
 - Merkblatt Nr. 610: Landesbauordnung LBO
 - Merkblatt Nr. 613: LBO-Änderung 2025 für schnelleres Bauen - Synopse
 - Merkblatt Nr. 630: Verfahrensverordnung LBOVVO
 - ...
- www.landesrecht-bw.de bzw. www.landtag-bw.de

Jochen Stoiber
Ettlingen, 17. Juli 2025



Für (weitere) Fragen

LBO-Novelle 2025

- Architektenkammer Baden-Württemberg
 - Jochen Stoiber
 - Dipl.-Ing. Architekt
 - Referent Architektur und Technik
 - Tel. 0711 / 2196-148
 - jochen.stoiber@akbw.de
- ■ Geschäftsbereich Architektur und Baukultur
 - Bautechnische Beratung
 - architektur@akbw.de

Jochen Stoiber
Ettlingen, 17. Juli 2025