



HESSISCHER LANDTAG

17. 06. 2025

Eilausfertigung

Gesetzentwurf

Landesregierung

Drittes Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung

Die Landesregierung legt mit Schreiben vom 16. Juni 2025 den nachstehenden, durch Kabinettsbeschluss vom 16. Juni 2025 gebilligten und festgestellten Gesetzentwurf dem Landtag zur Beschlussfassung vor.

Der Gesetzentwurf wird vor dem Landtag von dem Hessischen Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum vertreten.

Vorblatt
betreffend den Entwurf eines
Dritten Gesetzes zur Änderung der Hessischen Bauordnung

A. Problem

Um das Bauen und insbesondere den Wohnungsbau durch landesrechtliche Rahmenbedingungen zu erleichtern, wurde im Frühjahr 2024 die Kommission „Innovation im Bau“ eingesetzt. In sieben Gesprächsrunden haben die teilnehmenden Expertinnen und Experten unter Mitwirkung des HMWW wesentliche Eckpunkte zur Novellierung der Hessischen Bauordnung (HBO) ausgearbeitet. Diese wurden im November 2024 als „Baupaket I“ übergeben. Die entscheidenden Maßnahmenschwerpunkte sind:

- die bauordnungsrechtliche Erleichterung des Bauens im Bestand, um die in Hessen bestehenden Wohnraumpotenziale beispielsweise durch die Umnutzung oder Aufstockung besser nutzen zu können,
- die unbürokratische Ausweitung der genehmigungsfreien Wohnungsbau- und Abbruchvorhaben,
- der Verzicht auf zusätzliche notwendige Stellplätze beim Ausbau von Bestandsgebäuden und ein befristeter Stellplatzverzicht für Wohnungsneubauten in größeren Städten,
- die bessere Ausnutzung von Grundstücksflächen zum Wohnungsbau durch reduzierte Abstandsflächen und den Verzicht auf die Errichtung von Kinderspielplätzen,
- das leichtere Abweichen von bauordnungsrechtlichen Anforderungen durch eine Innovationsklausel zur Unterstützung des zivilrechtlichen „Gebäudetyps-E“,
- die Verbesserung rechtlicher Rahmenbedingungen zur Entbürokratisierung und Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens und zur Abgrenzung bauaufsichtlicher Zuständigkeiten.

Daneben wurde im Koalitionsvertrags der die Landesregierung tragenden Parteien für die 21. Legislaturperiode die Umsetzung entsprechender Änderungen in der HBO für einen bezahlbaren und beschleunigten Wohnungsbau in Hessen vereinbart. Hierbei sollen auch die Verpflichtungen des Landes aus dem Bund-Länder-Pakt zur „Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung“ von November 2023 umgesetzt werden, die sich besonders auf den beschleunigten Wohnungsbau, aber auch auf den Abbau von Genehmigungserfordernissen beim Mobilfunkausbau beziehen.

Einem erleichterten Wohnungsbau und der Erfüllung europarechtlich erforderlicher Anpassungen für den Ausbau der Erneuerbaren Energien tragen auch die letzten Änderungen der Musterbauordnung (MBO) der Bauministerkonferenz Rechnung. Eine

entsprechende muster- und europarechtskonforme Umsetzung empfiehlt sich zur länderübergreifenden Vereinheitlichung des Bauordnungsrechts und zur Vermeidung von Vertragsverletzungsverfahren der EU und wird auch im Bund-Länder-Pakt zur „Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung“ als sinnvoll angesehen.

B. Lösung

Das Dritte Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung greift 18 der 20 Forderungen der Kommission „Innovation im Bau“ auf. Ausgenommen sind die bauordnungsrechtlichen Erleichterungen zum beschleunigten Mobilfunkausbau, da diese als in sich abgeschlossener Rechtsbereich bereits im Rahmen eines Gesetzentwurfes isoliert in den Landtag eingebracht und am 19. Mai 2025 (GVBl. 2025 Nr. 29) verkündet worden sind. Ebenfalls keiner rechtlichen Anpassung bedarf die Sammlung von Best-Practice-Beispielen zum seriellen Bauen.

Im anschließenden Austausch, mit den Ressorts im Rahmen der Ressortanhörung sowie der Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Regierunganhörung wurden die Maßnahmenvorschläge im vorliegenden Gesetzentwurf zusammengeführt.

C. Befristung

Die Hessische Bauordnung bedarf keiner Befristung (vgl. Leitfaden für das Vorschriftencontrolling Erster Teil 2.1.2 k). Die Regelungen des § 52 Abs. 1a HBO und § 64a HBO sollen im Rahmen einer sogenannten Experimentierklausel für einen befristeten Zeitraum erprobt werden.

D. Alternativen

Alternativen bestehen keine. Vielmehr sind die Regelungen zur Maschinenrichtlinie sowie zur RED-II-Richtlinie zwingend an das EU-Recht anzupassen. Ein Großteil der vorgesehenen Regelungen entspricht darüber hinaus inhaltlich auch der bereits erfolgten Umsetzung in der Musterbauordnung zur landesübergreifenden Harmonisierung des Bauordnungsrechts.

E. Finanzielle Auswirkungen

1. Auswirkungen auf die Finanz-, Vermögens- und Erfolgsrechnung

	Liquidität		Ergebnis	
	Ausgaben	Einnahmen	Aufwand	Ertrag
Einmalig im Haushaltsjahr	0	0	0	0
Einmalig in künftigen Haushaltsjahren	0	0	0	0
Laufend ab Haushaltsjahr	0	0	0	0

2. Auswirkungen auf die mittelfristige Finanz- und Entwicklungsplanung

Durch die geplante erweiterte Genehmigungsfreistellung in § 64a HBO sowie der geplanten Baugenehmigungsfreiheit von Abbrüchen in § 63a HBO werden künftig seitens der Bauaufsichtsbehörden weniger bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren durchgeführt, so dass weniger Gebühren erhoben werden können, gleichzeitig jedoch dadurch eine Entlastung der Bauaufsichtsbehörden angestrebt wird. Eine genaue Bezifferung der entgangenen Gebühren und der einzusparenden Personalressourcen kann nicht abgeschätzt werden. Zudem reduziert sich durch die Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigungen auch die anfallenden Gebühren.

3. Auswirkungen für hessische Gemeinden und Gemeindeverbände

Negative finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt sind einerseits durch die reduzierte Herstellungspflicht von Kinderspielflächen sowie durch die Reduzierung von Stellplatzpflichten zu erwarten. Durch die vorgenannte Änderung der Stellplatzverpflichtung besteht seitens der Kommune keine Möglichkeit, eine Ablösesumme für die Nichterrichtung von Stellplätzen zu fordern. Dadurch erforderliche verkehrspolitische Maßnahmen der Kommunen und damit verbundene Maßnahmen zur Parkraumschließung können zukünftig nicht mehr aus bisher erforderlichen Ablösebeträgen der Bauherrschaft mitfinanziert werden.

F. Unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf die Chancengleichheit von Frauen und Männern

Keine

G. Besondere Auswirkungen auf Menschen mit Behinderungen

Das Gesetz wurde am Maßstab der UN-Behindertenrechtskonvention überprüft. Betroffen durch die Regelung in § 42 Abs. 5 HBO ist die barrierefreie Erreichbarkeit von Nutzungseinheiten in oberen Geschossen, die durch Ausbau, Umnutzung oder Aufstockung entstehen. Die dort bisher in Satz 5 vorgesehene Ausnahme von der Erstellung von Aufzügen, die ggf. nach § 54 Abs. 1 oder 2 HBO auch barrierefrei sein müssen, war an den Vorbehalt der "besonderen Schwierigkeit" gekoppelt. Dieser Vorbehalt entfällt zu Gunsten einer klareren Regelung, die Planungssicherheit bietet. Der Vorbehalt ist bereits jetzt in der Praxis der Regelfall, denn der nachträgliche Einbau oder die spätere Weiterführung von Aufzügen in bestehenden Gebäuden ist grundsätzlich mit besonderen Schwierigkeiten verbunden. Es erfolgt durch die vorgesehene Änderung deshalb keine Verschlechterung der barrierefreien Erreichbarkeit. Des Vorbehaltes im Gesetz bedarf es somit nicht.

☒ Es bestand kein Änderungsbedarf.

☐ Die erforderlichen Anpassungen wurden vorgenommen.

Tre 17/06

Der Landtag wolle das folgende Gesetz beschließen:

Drs. 21/2380**Drittes Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung**

Vom

*PL (LVA)***Artikel 1****Änderung der Hessischen Bauordnung¹**

Die Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Mai 2025 (GVBl. 2025 Nr. 29) wird wie folgt geändert:

1. § 1 Abs. 2 wird wie folgt geändert:

a) Als Nr. 10 wird angefügt:

„10. Windenergieanlagen und Teile von Windenergieanlagen, soweit für diese die Konformität mit den Anforderungen der Richtlinie 2006/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17. Mai 2006 über Maschinen und zur Änderung der Richtlinie 95/16/EG (ABl. EU Nr. L 157 S. 24, 2007 Nr. L 76 S. 35), zuletzt geändert durch Richtlinie (EU) 2024/2749 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. Oktober 2024 (ABl. EU 2024 L Nr. 2749), durch eine Konformitätsbescheinigung und ein CE-Zeichen nachgewiesen ist.“

b) Nr. 10 wird wie folgt gefasst:

„10. Windenergieanlagen und Teile von Windenergieanlagen, soweit für diese die Konformität mit den Anforderungen der Verordnung (EU) 2023/1230 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2023 über Maschinen und zur Aufhebung der Richtlinie 2006/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates und der Richtlinie 73/361/EWG des Rates (ABl. EU Nr. L 169 S. 35, 2025 L 2025/90297), geändert durch Verordnung (EU) 2024/2748 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. Oktober 2024 (ABl. EU 2024 L Nr. 2748), durch eine EU-Konformitätserklärung und ein CE-Zeichen nachgewiesen ist.“

c) Der bisherige Wortlaut wird Satz 1.

d) Als Satz 2 wird angefügt:

„²Abweichend von Satz 1 sind für die in Satz 1 Nr. 10 genannten Windenergieanlagen und Windenergieanlagenteile die §§ 6, 60 bis 66, 69 bis 77a, 79, 81, 84 bis 86 entsprechend anzuwenden.“

2. § 2 Abs. 9 wird wie folgt geändert:

a) Nr. 2 wird wie folgt gefasst:

„2. bauliche Anlagen mit mehr als 30 m Höhe über der Geländeoberfläche im Mittel, ausgenommen

a) Windenergieanlagen und sonstige Anlagen, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie (EU) 2018/2001 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen

¹ Ändert FFN 361-123

(ABl. EU Nr. L 328 S. 82, 2020 Nr. L 311 S. 11, 2022 Nr. L 041 S. 37), zuletzt geändert durch Richtlinie (EU) 2024/1711 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Juni 2024 (ABl. EU 2024 Nr. L 1711), fallen,

- b) Antennenanlagen einschließlich der Masten,"
- b) Nr. 3 wird wie folgt gefasst:
 - „3. Gebäude mit mehr als 1 600 m² Grundfläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung, ausgenommen Wohngebäude, Garagen sowie Räume und Gebäude für Abstellplätze für Fahrräder,"
- c) Nr. 5 wird wie folgt gefasst:
 - „5. Gebäude mit Räumen, die außerhalb des Erdgeschosses liegen und einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen und
 - a) einzeln eine Grundfläche von mehr als 400 m² haben oder
 - b) die einzeln für die Nutzung durch mehr als 100 Personen bestimmt sind,"
- d) Nr. 13 wird wie folgt gefasst:
 - „13. Garagen mit Stellplätzen, die mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegen,"
- 3. § 6 wird wie folgt geändert:
 - a) In Abs. 5 Satz 4 wird die Angabe „3“ durch „2,50“ ersetzt.
 - b) In Abs. 7 Satz 1 Nr. 2 wird die Angabe „3“ durch „2,50“ ersetzt.
- 4. § 7 wird wie folgt geändert:
 - a) Abs. 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) Satz 2 Nr. 2 wird wie folgt gefasst:
 - „2. eine Vermessungsstelle nach § 15 Abs. 2 Satz 1 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602), die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Unbedenklichkeit der Teilung bescheinigt hat."
 - bb) Als Satz 3 bis 5 wird angefügt:
 - „³§ 74 Abs. 5 und 6 gilt entsprechend; Abs. 6 mit der Maßgabe, dass auch die untere Bauaufsichtsbehörde entsprechend zu unterrichten ist. ⁴Bedarf die Teilung keiner Genehmigung, hat die Bauaufsichtsbehörde oder die Vermessungsstelle auf Antrag darüber ein Zeugnis auszustellen. ⁵Das Zeugnis steht einer Genehmigung gleich."
 - b) Abs. 2 wird wie folgt gefasst:
 - „(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Teilung Verhältnisse geschaffen werden, die den bauplanungs- oder bauordnungsrechtlichen Vorschriften widersprechen."
 - c) In Abs. 3 Satz 4 wird der Angabe „§ 69“ die Angabe „§ 65 Abs. 2,“ vorangestellt.
- 5. § 8 Abs. 2 wird wie folgt gefasst:
 - „(2) ¹Werden mehr als 12 Wohnungen errichtet, ist auf dem Baugrundstück oder öffentlich-rechtlich gesichert in unmittelbarer Nähe ein Spielplatz für Kleinkinder (bis zu sechs Jahren) anzulegen, zu unterhalten und in die Bepflanzung der nicht überbauten Flächen einzu beziehen. ²Seiner Herstellung bedarf es nicht, wenn

1. durch nachträglichen Ausbau von Dach- und Kellergeschossen sowie durch Umnutzung und Aufstockung von rechtmäßig bestehenden Gebäuden zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird,
2. ein für Kleinkinder geeigneter, auch für das Baugrundstück bestimmter öffentlich-rechtlich gesicherter Spielplatz oder ein öffentlicher Spielplatz in unmittelbarer Nähe geschaffen wird oder vorhanden ist,
3. die Art oder Lage der Wohnungen einen Kinderspielplatz nicht erfordert oder
4. in Quartieren von mehr als 20 Wohnungen der Spielplatz zentral geschaffen wird oder vorhanden ist; eine unmittelbare Nähe ist dann nicht erforderlich.

³Der Spielplatz auf dem Baugrundstück muss vom Wohngebäudeeingang aus schwellenlos erreichbar sein, sofern dies nicht mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand verbunden oder aus bautechnischen Gründen nicht möglich ist.“

6. In § 11 Abs. 2 Satz 1 wird nach der Angabe „§ 63“ die Angabe „oder § 63a“ eingefügt.

7. Dem § 37 Abs. 4 wird folgender Satz angefügt:

„³Satz 1 gilt nicht für notwendige Treppen, die nach § 38 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 ohne eigenen Treppenraum zulässig sind.“

8. In § 39 Abs. 3 Satz 2 wird das Wort „sollen“ durch „dürfen“ ersetzt.

9. § 42 wird wie folgt geändert:

- a) Abs. 2 wird wie folgt geändert:

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

bb) In Satz 2 wird das Wort „Fahrschacht“ durch „notwendigen Fahrschacht“ ersetzt.

cc) In Satz 3 wird das Wort „eigene“ durch „notwendige“ ersetzt.

- b) In Abs. 3 Satz 1 wird jeweils das Wort „Fahrschachtwände“ durch „Wände notwendiger Fahrschächte“ ersetzt.

- c) In Abs. 4 Satz 1 wird das Wort „Fahrschächte“ durch „Notwendige Fahrschächte“ ersetzt.

- d) Abs. 5 Satz 5 wird wie folgt gefasst:

„⁵Satz 1 gilt nicht, wenn der nachträgliche Ausbau und die Nutzungsänderung des obersten Geschosses oder eine Aufstockung um bis zu zwei Geschosse dazu führt, dass nach Satz 1 ein Aufzug errichtet werden müsste.“

10. Dem § 50 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

„³Abweichend von Satz 1 und 2 ist für rechtmäßig bestehende Gebäude, die zu Wohnzwecken aufgestockt, um-, ausgebaut oder in ihrer Nutzung geändert werden, eine lichte Raumhöhe von 2,10 m ausreichend.“

11. § 51 wird wie folgt geändert:

- a) Abs. 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) ¹Für jede Wohnung in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 ist ein ausreichend großer Abstellraum herzustellen. ²In Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 mit mehr als zwei Wohnungen sind zusätzlich ausreichend große, leicht erreichbare Abstellräume insbesondere für Kinderwagen und Mobilitätshilfen herzustellen; die Herstellung als Ge-

meinschaftsräume ist zulässig. ³Die Abstellräume nach Satz 2 müssen schwellenlos zugänglich sein, sofern dies nicht mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand verbunden oder aus bautechnischen Gründen nicht möglich ist. ⁴Satz 1 und 2 gelten nicht für Wohnungen, die durch Dachausbau, Aufstockung oder Umnutzung rechtmäßig bestehender Gebäude entstehen.“

b) Als Abs. 4 und 5 werden angefügt:

„(4) Werden Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in rechtmäßig bestehenden Gebäuden in Wohnraum umgenutzt, sind auf bestehende Gebäude und Bauteile die §§ 30 bis 35, 37, 38 Abs. 4 bis 8 und 39 nicht anzuwenden.

(5) ¹ Werden rechtmäßig bestehende Gebäude zur Schaffung von Wohnraum erstmals um ein Geschoss aufgestockt, gilt dass

- a) auf bestehende Bauteile die §§ 30, 32 bis 35, 37, 38 Abs. 4 bis 8 und 39 nicht anzuwenden sind,
- b) im Geschoss der Aufstockung die Anforderungen an tragende und aussteifende sowie raumabschließende Bauteile der bisherigen Gebäudeklasse gelten,
- c) in den Wänden notwendiger Treppenräume Öffnungen zu Kellergeschossen mindestens feuerhemmende, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben müssen,
- d) in den Wänden notwendiger Treppenräume Öffnungen zu neu geschaffenen Nutzungseinheiten mindestens feuerhemmende, rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse haben müssen, wenn die notwendige Treppe oder Wand- und Deckenbekleidungen aus brennbaren Baustoffen bestehen oder die sonstigen Türen des notwendigen Treppenraums nicht mindestens den Anforderungen nach § 38 Abs. 6 entsprechen,
- e) an oberster Stelle notwendiger Treppenräume eine Öffnung nach § 38 Absatz 8 Satz 2 Nr. 2 zu schaffen ist und
- f) notwendige Treppenräume in Gebäuden mit einer Höhe nach § 2 Abs. 4 Satz 2 von mehr als 13 m trockene Löschwasserleitungen haben müssen, sofern das Treppenauge eine lichte Breite von 0,15 m unterschreitet.

²Satz 1 gilt auch für den Ausbau eines Geschosses zur Schaffung von Wohnraum, einschließlich der Errichtung von Dachgauben und Zwerchgiebeln.“

12. § 52 wird wie folgt geändert:

a) Dem Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

„²Die Anzahl notwendiger Stellplätze erhöht sich nicht, wenn durch nachträglichen Ausbau von Dach- oder Kellergeschossen, Teilung von Wohnungen, sowie durch Umnutzung und Aufstockung von rechtmäßig bestehenden Gebäuden zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.“

b) Als Absatz 1a wird eingefügt:

„(1a) ¹Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 dürfen in den kreisfreien Städten zum [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 2 Satz 1] bei der Errichtung von Wohngebäuden mit bis zu 14 Wohnungen keine Stellplätze und bei der Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als 14 Wohnungen nicht mehr als 0,5 Stellplätze je Wohnung gefordert werden. ²In diesem Fall ist Abs. 2 Satz 1 Nr. 7 nicht anzuwenden. ³In gemischt genutzten Gebäuden gelten Satz 1 und 2 für den jeweiligen Wohnanteil. ⁴Die unteren Bauaufsichtsbehörden berichten bis zum 31. Dezember 2028 der zuständigen Aufsichtsbehörde über die Anwendung dieses Absatzes. ⁵Bis zum 30. Juni 2029 unterrichtet die Landesregierung den Landtag über die Anwendung. ⁶Der Landtag wird diesen Absatz bis zum 31. Dezember 2029 evaluieren.“

c) Abs. 2 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt geändert:

aaa) Nr. 4 wird wie folgt gefasst:

- „4. den vollständigen oder teilweisen Verzicht auf die Herstellung von notwendigen Stellplätzen, soweit der Stellplatzbedarf insbesondere durch besondere Maßnahmen verringert wird,“

bbb) Nr. 7 wird wie folgt gefasst:

- „7. die Ablösung der Herstellungspflicht von notwendigen Stellplätzen in den Fällen der Nr. 1 bis 3 durch Zahlung eines in der Satzung festzulegenden Geldbetrages an die Gemeinde, wobei der Geldbetrag 60 v. H. der durchschnittlichen Herstellungskosten von Parkeinrichtungen einschließlich der Kosten des Grunderwerbs im Gemeindegebiet oder in bestimmten Teilen des Gemeindegebietes nicht übersteigen darf und“

bb) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„²Abs. 1 Satz 2 bleibt unberührt.“

cc) Die bisherigen Sätze 2 bis 4 werden die Sätze 3 bis 5.

d) Abs. 3 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 Nr. 2 wird das Wort „oder“ durch ein Komma, in Nr. 3 wird der Punkt am Ende durch das Wort „oder“ ersetzt und folgende Nr. 4 angefügt:

- „4. die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Ladestationen für Elektromobilität.“

bb) In Satz 2 wird das Wort „muss“ durch „soll“ ersetzt.

13. In § 56 Abs. 3 wird das Wort „schriftlich“ gestrichen.

14. § 60 Abs. 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) ¹Die Bauaufsichtsbehörden sind zur Durchführung ihrer Aufgaben mit den erforderlichen Vorrichtungen auszustatten und angemessen mit geeigneten Fachkräften zu besetzen, die über die erforderlichen Kenntnisse der Bautechnik, der Baugestaltung und des öffentlichen Baurechts verfügen; so dass sichergestellt ist, dass die Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen werden. ²Geeignete Fachkräfte für die Leitungsfunktionen sind insbesondere Personen mit einem erfolgreich abgeschlossenen Masterstudium oder einem gleichwertigen Hochschulstudium der Fachrichtungen Architektur oder Bauingenieurwesen und einem erfolgreich durchlaufenen Vorbereitungsdienst zum höheren technischen Dienst oder einer mindestens zweieinhalbjährigen hauptberuflichen beruflichen Tätigkeit.“

15. § 61 wird wie folgt geändert:

a) Dem Abs. 2 wird folgender Satz angefügt:

„³Satz 1 und 2 gelten nicht für bauliche Anlagen inländischer öffentlicher Stellen auf dauerhaft militärisch genutzten Grundstücken, die im Eigentum des Bundes stehen oder deren militärische Nutzung dinglich gesichert ist (Militärgelände).“

b) Als Abs. 8 wird angefügt:

„(8) ¹Die unteren Bauaufsichtsbehörden gewähren den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte zur Führung der Kaufpreissammlung Zugang zu den bauaufsichtlichen Akten, soweit diese bereits abgeschlossene Verwaltungsverfahren betreffen. ²Der Zugang wird durch die Gewährung von Einsicht in die Datenbestände sowie die Erteilung von Auskünften oder die Bereitstellung von Ausgaben daraus eröffnet.“

16. § 62 wird wie folgt geändert:

a) Abs. 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Die Errichtung, Aufstellung, Anbringung und Änderung sowie die Nutzungsänderung von Anlagen oder von Teilen bedürfen der Baugenehmigung, soweit in den §§ 63, 64, 64a, 78 und 79 oder aufgrund des § 89 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 nichts anderes bestimmt ist. Instandhaltungsarbeiten bedürfen keiner Baugenehmigung.“

b) Abs. 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Die Bauherrschaft kann bei Vorhaben, die der Genehmigungsfreistellung (§§ 64 oder 64a) unterfallen, die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens nach den §§ 65 oder 66 sowie bei Vorhaben, die dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren unterfallen, die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens nach § 66 verlangen.“

c) Abs. 4 wird wie folgt gefasst:

„(4)¹Das Schriftformerfordernis entfällt in einem von der Bauaufsichtsbehörde zur Verfügung gestellten elektronischen Verfahren. ²Die Bauaufsichtsbehörde kann bestimmen, dass ausschließlich das elektronische Verfahren zu nutzen ist.“

d) Abs. 5 wird wie folgt gefasst:

„(5) Auch soweit kein Schriftformerfordernis besteht, muss das jeweilige Verfahren eine sichere und nachvollziehbare Verknüpfung der Erklärungen mit der jeweiligen Person des Erklärenden gewährleisten.“

17. Nach § 63 wird als § 63a eingefügt:

„§ 63a
Abbruch, Beseitigung

¹Keiner Baugenehmigung bedarf die vollständige oder teilweise Beseitigung von

1. Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 nach Abschnitt I der Anlage zu § 63,
2. freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3,
3. sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m,
4. Anlagen in öffentlicher Trägerschaft.

²Im Übrigen ist die beabsichtigte Beseitigung von Anlagen mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. ³Bei nicht freistehenden Anlagen muss die Standsicherheit der Anlagen, an die die zu beseitigende Anlage angebaut ist, durch eine entsprechend berechtigte Person nach § 68 Abs. 1 beziehungsweise nach § 68 Abs. 3 bescheinigt sein; die Beseitigung ist, soweit notwendig, durch diese Person zu überwachen. ⁴Satz 2 und 3 gelten nicht, soweit an baugenehmigungsfreie Anlagen nach § 63 angebaut ist. ⁵Vor Ablauf der Frist nach Satz 2 darf mit der Ausführung nicht begonnen werden. ⁶Abweichend von § 2 Abs. 4 Satz 4 gelten Gebäude, an die Kleingaragen und untergeordnete Gebäude für Abstellzwecke angebaut sind, unabhängig von einem Grenzabstand als freistehend. ⁷Satz 1 und 2 lassen andere nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Zustimmungen, Anzeigen oder sonstige Entscheidungen unberührt.“

18. § 64 wird wie folgt geändert:

a) Als Abs. 1a wird eingefügt:

„(1a) Abs. 1 Satz 1 gilt entsprechend auch für die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben,

die abweichend von Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 im Anwendungsbereich des § 30 Abs. 3 oder des § 34 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches liegen.“

- b) In Abs. 3 Satz 1 werden die Wörter „und kann eine schriftliche Fertigung der Unterlagen zusätzlich auch der Gemeinde vorlegen“ gestrichen.

- c) Abs. 3 Satz 7 wird wie folgt gefasst:

„⁷Will die Bauherrschaft mit der Ausführung des Vorhabens mehr als fünf Jahre, nachdem die Bauausführung nach Satz 4 zulässig geworden ist, beginnen oder wird die Bauausführung für mehr als zwei Jahre unterbrochen, gelten Satz 1 bis 5 entsprechend.“

- d) Abs. 5 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„§ 69 Abs. 2 Satz 1, 3 und 4, Abs. 3 und 5 sowie § 70 Abs. 5 gelten entsprechend.“

- e) Als Abs. 6 wird eingefügt:

„(6) ¹Wird nach Fertigstellung des Bauvorhabens die Unwirksamkeit des Bebauungsplans festgestellt, so bedarf das Bauvorhaben keiner Baugenehmigung. ²Seine Beseitigung darf wegen eines Verstoßes gegen bauplanungsrechtliche Vorschriften, der auf der Unwirksamkeit des Bebauungsplans beruht, nicht verlangt werden, es sei denn, dass eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter dies erfordert.“

19. Nach § 64 wird folgender § 64a eingefügt:

„§ 64a

Erweiterte Genehmigungsfreistellung für die Errichtung von Wohngebäuden

¹Bis zum 31. Dezember 2030 gilt § 64 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 bis Nr. 5 und Abs. 2 bis 5 entsprechend auch für die Errichtung von Wohngebäuden im unbeplanten Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches mit der Maßgabe, dass auch die Bauaufsichtsbehörde innerhalb eines Monats nach Eingang der erforderlichen Bauvorlagen die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens fordern darf. ²Maßgeblich ist der Zeitpunkt der Einreichung der erforderlichen Bauvorlagen.

20. In § 65 Abs. 1 Satz 1 wird nach der Angabe „§ 64“ die Angabe „oder § 64a“ eingefügt.

21. § 66 wird wie folgt geändert:

- a) Satz 1 Nr. 3 wird wie folgt gefasst:

„3. nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach diesen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird.“

- b) Satz 2 wird gestrichen.

- c) Die bisherigen Sätze 3 und 4 werden die Sätze 2 und 3.

22. § 68 wird wie folgt geändert:

- a) In Abs. 1 Satz 1 werden die Wörter „Schall- und Wärmeschutz“ durch das Wort „Schallschutz“ ersetzt.

- b) Abs. 3 Satz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Der Nr. 4 wird ein Komma angefügt.

bb) Nach Nr. 4 wird folgende Nr. 5 eingefügt:

- „5. Fundamenten für Windenergieanlagen mit einer Höhe von mehr als 10 m, deren weitere Bestandteile dem Anwendungsbereich der Richtlinie 2006/42/EG unterliegen“

cc) In Nr. 5 wird die Angabe „Richtlinie 2006/42/EG“ durch „Verordnung (EU) 2023/1230“ ersetzt.“

c) Abs. 4 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„¹Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 5 sowie Großgaragen im Sinne der Verordnung nach § 89 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 muss der Nachweis des vorbeugenden Brandschutzes von Prüfsachverständigen für Brandschutz im Sinne einer Rechtsverordnung nach § 89 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 bescheinigt sein.“

d) Abs. 4 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„²Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4 sowie Mittelgaragen im Sinne der Verordnung nach § 89 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 muss der Nachweis von Nachweisberechtigten für Brandschutz im Sinne einer Rechtsverordnung nach § 89 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 erstellt sein, es sei denn, der Nachweis wird entsprechend Satz 1 bescheinigt.“

e) In Abs. 5 werden die Wörter „Schall- und Wärmeschutz“ durch das Wort „Schallschutz“ ersetzt.

23. § 69 Abs. 5 Satz 1 und 2 werden gestrichen.

24. § 70 wird wie folgt geändert:

a) Abs. 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) ¹Die Bauaufsichtsbehörde hat nach Eingang des Bauantrags binnen eines Monats zu prüfen, ob der Antrag und die Bauvorlagen vollständig sind. ²Die Bauaufsichtsbehörde kann Anträge und Bauvorlagen zurückweisen, wenn sie so unvollständig sind, dass sie nicht bearbeitet werden können. ³Im Übrigen fordert die Bauaufsichtsbehörde die Bauherrschaft auf, den Bauantrag innerhalb einer angemessenen Frist zu ergänzen oder sonstige erhebliche Mängel zu beseitigen. ⁴Werden die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen.“

b) Als Abs. 5 wird angefügt:

„(5) ¹Betrifft das Vorhaben eine Anlage, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie (EU) 2018/2001 fällt, werden auf Antrag der Bauherrschaft die erforderlichen Verfahren über eine einheitliche Stelle nach den Vorschriften der §§ 71a ff. des Hessischen Verwaltungsverfahrensgesetzes abgewickelt. ²Die einheitliche Stelle stellt ein Verfahrenshandbuch mit den im Sinne des Art. 16 Abs. 3 Satz 1 der Richtlinie (EU) 2018/2001 erforderlichen Informationen bereit und macht diese Informationen auch im Internet zugänglich. ³Dabei geht sie gesondert auch auf kleinere Vorhaben und Vorhaben zur Eigenversorgung mit Elektrizität ein. ⁴In den im Internet veröffentlichten Informationen weist die einheitliche Stelle auch darauf hin, für welche Vorhaben sie zuständig ist und welche weiteren einheitlichen Stellen in Hessen für Vorhaben nach Satz 1 zuständig sind. ⁵Nach Eingang der vollständigen Unterlagen erstellt die einheitliche Stelle einen Zeitplan für das weitere Verfahren und teilt diesen Zeitplan der Bauherrschaft mit.“

25. § 73 wird wie folgt geändert:

a) Abs. 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird das Wort „kann“ durch „soll“ ersetzt.

bb) Als neuer Satz 2 wird eingefügt:

„²Dies gilt insbesondere für

1. Vorhaben, die der Weiternutzung rechtmäßig bestehender Gebäude dienen,

2. Vorhaben zur Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien und

3. Vorhaben zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen.“

cc) Der bisherige Satz 2 wird Satz 3.

b) In Abs. 2 Satz 1 wird das Wort „schriftlich“ gestrichen.

26. § 74 Abs. 7 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 wird das Wort „drei“ durch „fünf“ und die Wörter „ein Jahr“ durch „zwei Jahre“ ersetzt.

b) In Satz 2 wird das Wort „schriftlichen“ gestrichen.

27. § 75 Abs. 4 wird wie folgt geändert:

a) Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„1. Spätestens mit der Baubeginnsanzeige, im Falle der Nr. 1 spätestens vor Ausführung der jeweiligen Bauabschnitte, sind

1. die Bescheinigungen nach § 68 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 Satz 1 vorzulegen,

2. die mit der Bauleitung beauftragte Person zu benennen und

3. das mit der Ausführung des Rohbaus beauftragte Unternehmen zu benennen.

b) Satz 3 wird gestrichen.

28. § 79 wird wie folgt geändert:

a) Abs. 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird nach der Angabe „§ 63“ die Angabe „, § 63a“ eingefügt.

bb) In Satz 4 werden die Wörter „, sowie der Abbruch und die Beseitigung von Anlagen oder von ihren Teilen“ gestrichen.

b) In Abs. 5 Satz 1 werden nach dem Wort „die“ die Wörter „nicht genehmigungsfrei sind und“ eingefügt.

29. § 86 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) Nr. 1 wird wie folgt gefasst:

„1. bei Einrichtung oder Betrieb einer Baustelle sowie bei Ausführung eines Bauvorhabens der Vorschrift des § 11 Abs. 2 oder des § 75 Abs. 2 Satz 3 zuwiderhandelt,“

b) In Nr. 6 wird das Wort „schriftlichen“ gestrichen.

c) In Nr. 10 wird das Wort „baugenehmigungspflichtige“ gestrichen.

d) In Nr. 12 wird nach den Wörtern „vor Ablauf der Frist“ die Angabe „des § 63a Satz 5 Abrissarbeiten vornimmt,“ eingefügt.

e) In Nr. 13 werden die Wörter „oder ganz oder teilweise beseitigt“ gestrichen.

30. § 89 Abs. 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:

a) In Nr. 1 werden nach den Wörtern „insbesondere über Feuerungsanlagen“ die Wörter „, sonstigen Anlagen zur Wärmeerzeugung und Energiebereitstellung“ eingefügt.

b) In Nr. 3 wird die Angabe „einer Nutzfläche bis 1.000 m²“ durch „Stellplätzen, die nicht mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegen“ ersetzt.

c) Nr. 7 wird wie folgt gefasst:

„7. die Durchführung und ergänzende Zuständigkeits- und Verfahrensbestimmungen von Verordnungen, Richtlinien oder Entscheidungen des Rates oder eines Vertrages der Europäischen Union, die sich auf Bauprodukte oder Bauarten nach den §§ 17 bis 28 oder auf Sachverständige oder sachverständige Organisationen oder Stellen beziehen, sowie die Durchführung und ergänzende Zuständigkeits- und Verfahrensbestimmungen des darauf bezogenen Bundesrechts oder die Bestimmung einer einheitlichen Stelle im Sinne des § 70 Abs. 5 und“

31. Dem § 91 Abs. 3 wird folgender Satz angefügt:

„³Auf die Aufhebung oder Änderung von Satzungen nach Satz 1, die vor dem 7. Juli 2018 in Kraft getreten sind, kann § 81 Abs. 3 in der am 6. Juli 2018 geltenden Fassung angewendet werden.“

a) Als Abs. 4 wird angefügt:

„(4) Satzungen nach Abs. 1 finden keine Anwendung auf bauliche Anlagen öffentlicher Stellen auf Militärgelände.“

32. Die Anlage wird wie folgt geändert:

a) Abschnitt I wird wie folgt geändert:

aa) In Nr. 1.2 bis Nr. 1.5, Nr. 1.12 bis Nr. 1.14, Nr. 1.15.2 bis Nr. 1.16, Nr. 2.1 bis Nr. 2.3, Nr. 2.5, Nr. 3.1 bis Nr. 3.6 und Nr. 3.8 wird jeweils die Angabe „V“ durch „IV“ ersetzt.

bb) Nr. 3.9.2 wird wie folgt gefasst:

„3.9.2 gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und bis zu 9 m Länge,“

cc) Nach Nr. 3.9.2 werden folgende Nr. 3.9.3, 3.10 und 3.11 eingefügt:

„3.9.3 Solaranlagen im Anwendungsbereich des § 35 Abs. 1 Nr. 8 Buchst. b oder Nr. 9 des Baugesetzbuches, sowie Solaranlagen im Geltungsbereich einer städtebaulichen Satzung oder einer Satzung nach § 91, die Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe der Anlage enthält, wenn die Solaranlagen diesen Festsetzungen der Satzung nicht widersprechen,

3.10 Anlagen zur Wasserstoffherzeugung, sofern der darin erzeugte Wasserstoff dem Eigenverbrauch in den baulichen Anlagen dient, für die sie errichtet werden,

3.11 Anlagen zur Erzeugung und Nutzung von Wasserstoff sowie die zugehörigen Gasspeicher, bei denen die Prozessschritte Erzeugung und Nutzung in einem werkmäßig hergestellten Gerät kombiniert sind und die Speichermenge 20 kg nicht überschreitet,“

dd) Die bisherigen Nr. 3.10 und 3.11 werden die Nr. 3.12 und 3.13.

ee) In Nr. 4.1 und Nr. 4.5 wird jeweils die Angabe „V“ durch „IV“ ersetzt.

ff) In Nr. 4.8 werden nach dem Wort „Gebäuden“ die Wörter „, einschließlich technischer Nebenanlagen“ eingefügt.

gg) In Nr. 5.1.1, Nr. 5.2, Nr. 5.3.5, Nr. 6.1 bis Nr. 6.3, Nr. 6.6, Nr. 7.2, Nr. 7.3, Nr. 9.4, Nr. 11.8.2 und Nr. 12.4 wird jeweils die Angabe „V“ durch die Angabe „IV“ ersetzt.

hh) Nach 13.15 wird folgende Nr. 13.16 eingefügt:

„13.16. bauliche Anlagen inländischer öffentlicher Stellen auf Militärgelände, soweit diese nicht außerhalb von Kasernen innerhalb des Bebauungszusammenhangs liegen,“

ii) Die bisherige Nr. 13.16 wird Nr. 13.17.

b) Abschnitt II wird wie folgt geändert:

aa) In Nr. 6 wird die Angabe „V“ durch „IV“ und der Punkt durch ein Komma ersetzt.

bb) Als Nr. 7 wird angefügt:

„7. die Modernisierung und der Ersatz von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien (Repowering) am gleichen Standort, bis 30 m Höhe unter dem Vorbehalt des Abschnitts IV Nr. 3, bei über 30 m Höhe unter dem Vorbehalt des Abschnitts IV Nr. 4,“

c) In Abschnitt III Nr. 5 wird die Angabe „V“ durch „IV“ ersetzt.

d) Abschnitt IV wird aufgehoben.

e) Der bisherige Abschnitt V wird Abschnitt IV und in Nr. 1 Satz 1, 2 und 3 jeweils das Wort „schriftlich“ gestrichen.

Artikel 2

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft. Art. 1 Nr. 1 Buchst. b und Nr. 22 Buchst. b Doppelbuchst. cc tritt am 20. Januar 2027 in Kraft.

Begründung:

Allgemeines

Dieses Gesetz dient der Entlastung der Hessischen Wohn- und Bauwirtschaft und soll das Bauen in Hessen und besonders die Schaffung dringend benötigten Wohnraums durch erleichterte landesrechtliche Rahmenbedingungen beschleunigen. Gemeinsam mit Expertinnen und Experten der Kommission Innovation im Bau wurden unter Federführung des zuständigen HMWW wesentliche Eckpunkte zur Novellierung der Hessischen Bauordnung herausgearbeitet. Diese Eckpunkte spiegeln sich in dem nachfolgenden Gesetzesentwurf wider, der auch weitere lösungsorientierte Änderungen in den Bereichen Entbürokratisierung und Digitalisierung enthält.

Zu Artikel 1 - Änderung der Hessischen Bauordnung

1. Zu Nr. 1

a) Zu Nr. 1a und 1b (§ 1 Abs. 2 Nr. 10)

Die neue Nr. 10 in § 1 Abs. 2 Satz 1 dient der Klarstellung der europarechtlich gebotenen Abgrenzung zwischen Anforderungen an Anlagen und Anlagenteile, die als Maschinen oder Maschinenteile einzuordnen sind, und solchen Anlagen und Anlagenteilen, die unter das Bauordnungs- und insbesondere dem Bauproduktenrecht fallen. Das betrifft insbesondere die rechtlichen Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit Windenergieanlagen und Windenergieanlagenanteilen, bestehend aus Gondel, Turm und Fundament.

Windenergieanlagen können teilweise dem Anwendungsbereich der Richtlinie 2006/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17. Mai 2006 über Maschinen und zur Änderung der Richtlinie 95/16/EG (Maschinenrichtlinie) bzw. deren nationaler Umsetzung durch die Neunte Verordnung zur Durchführung des Produktsicherheitsgesetzes (Maschinenverordnung - 9. ProdSV) unterliegen. Soweit dies der Fall ist, können keine Anforderungen des Bauordnungs- oder sonstigen öffentlichen Rechts gestellt werden, die von diesen Regelungen abweichen.

Europarechtlich sind nationale Genehmigungsverfahren und baurechtliche Anforderungen dann zulässig, wenn sie sich auf Aspekte beziehen, die nicht bereits Gegenstand der maschinenrechtlichen CE-Kennzeichnung und der Konformitätserklärung waren. Sie können sich daher nur auf nicht von der Maschinenrichtlinie abgedeckte Risiken beziehen.

Im Prüfungsumfang des Baugenehmigungsverfahrens verbleibt das Bauplanungsrecht und das sog. aufgedrängte Fachrecht (vgl. § 65 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und § 66 Satz 1 Nr. 3), die regelmäßig keine Änderung der nach der Maschinenrichtlinie in Verkehr gebrachten Teile verlangen. Aus dem Bauordnungsrecht anwendbar sind z. B. die Regelung der Abstandsflächen nach § 6 oder die Erreichbarkeit durch die Feuerwehr.

Da der Nachweis über die Erfüllung der grundlegenden Sicherheits- und Gesundheitsschutzanforderungen einer Maschine bereits über die Konformitätsvermutung von Konformitätserklärung und CE-Kennzeichnung nach Art. 7 Abs. 1 der Maschinenrichtlinie geführt ist, ist ohne weitere Prüfung davon auszugehen, dass die Anforderungen der Maschinenrichtlinie - einschließlich der Standsicherheit - erfüllt sind. Ein zusätzlicher bautechnischer oder bauproduktenrechtlicher Nachweis kann nicht verlangt werden, soweit die Konformitätserklärung und die CE-Kennzeichnung reichen. Die von der Konformitätserklärung und der CE-Kennzeichnung erfassten Sicherheits- und Gesundheitsschutzaspekte werden von der für den Hersteller der Maschine zuständigen Marktüberwachungsbehörde auf Basis der Verordnung (EU) 2019/1020 im europäischen Binnenmarkt stichprobenartig überprüft.

Die Maschinenrichtlinie wird mit Wirkung zum 20. Januar 2027 durch die Verordnung (EU) 2023/1230 europarechtlich ersetzt. Mit dem späteren Inkrafttreten der Nr. 1b gemäß Art. 2 Satz 2 dieses Gesetzes werden hiernach die Bezugnahmen entsprechend angepasst.

b) Zu Nr. 1c und 1d (§ 1 Abs. 2 Satz 2)

Auch soweit Windenergieanlagen oder ihre Teile der Ausschlussregelung des neuen Abs. 2 Satz 1 Nr. 10 unterfallen, sind die Regelungen der HBO anzuwenden, die nicht im Widerspruch zur Behandlung nach der Maschinenrichtlinie stehen. Der neue § 1 Abs. 2 Satz 2 erklärt die Vorschriften der HBO für entsprechend anwendbar, die zur Überprüfung von nicht durch die Maschinenrichtlinie abgedeckten oder gesperrten Anforderungen erforderlich sind.

Dies gilt insbesondere für das Abstandflächenrecht, da von Windenergieanlagen Auswirkungen wie von Gebäuden ausgehen und dies nicht davon abhängig ist, auf welcher Rechtsgrundlage die Anlage in den Verkehr gebracht wird. Die Einhaltung obliegt der Verantwortung der Bauherrschaft. Die Bezugnahme auf die §§ 60 ff. führt dazu, dass es für alle Windenergieanlagen, die nicht nach § 63 freigestellt sind, bei der Genehmigungsbedürftigkeit verbleibt, sodass insbesondere auch die bauplanungsrechtlichen Regelungen für Windenergieanlagen geprüft werden.

Die Regelung ist zulässig, da nach Artikel 15 der Maschinenrichtlinie den Mitgliedstaaten freigestellt ist, Installation und Verwendung in Übereinstimmung mit den einschlägigen Bestimmungen des EU-Rechts zu regeln, vorausgesetzt, diese Regelungen führen nicht dazu, dass der freie Verkehr von Maschinen, die die Bestimmungen der Maschinenrichtlinie erfüllen, behindert wird. § 139 des Leitfadens „für die Anwendung der Maschinenrichtlinie 2006/42/EG“ der Europäischen Kommission nennt als Beispiel Vorschriften über die „Installation von Maschinen in bestimmten Gebieten, beispielsweise Installation von Kränen in Stadtgebieten oder Installation von Windkraftanlagen in ländlichen Gebieten“.

2. Zu Nr. 2

a) Zu Nr. 2a (§ 2 Abs. 9 Nr. 2)

Durch die Ergänzung in § 2 Abs. 9 Nr. 2 werden Anlagen im Sinne der Richtlinie (EU) 2018/2001 (RED-II-Richtlinie), die auf Grund ihrer Höhe von mehr als 30 m andernfalls unter den Sonderbautatbestand fallen würden, aus der Sonderbaudefinition herausgenommen. Das betrifft vorrangig Windenergieanlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m. Damit wird zukünftig

entsprechend der Musterbauordnung die Durchführung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens für Windenergieanlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m ermöglicht. Gleiches gilt für Antennenanlagen einschließlich der Masten. Dies führt insbesondere dazu, dass für alle Mobilfunkmasten unabhängig von ihrer Größe die Genehmigungsfiktion des § 65 Abs. 2 gilt und damit eine Forderung der Koalitionsvereinbarung umgesetzt wird.

b) Zu Nr. 2b (§ 2 Abs. 9 Nr. 3)

Nr. 3 wird im Hinblick auf die grundsätzliche Streichung der Sonderbaueigenschaft für Großgaragen in Nr. 13 um einen Teilsatz zur Klarstellung ergänzt. Demnach sind Garagen sowie Räume und Gebäude für Abstellplätze für Fahrräder, auch bei Überschreiten des Flächenmaßes von 1.600 m² Grundfläche in einem Geschoss, nicht als Sonderbauten zu behandeln.

c) Zu Nr. 2c (§ 2 Abs. 9 Nr. 5)

Der bisherige Sonderbautatbestand für Büro- und Verwaltungsgebäude, wird durch die musterkonformen Tatbestände Nr. 5a und b ersetzt. Damit werden auch Büro- und Verwaltungsgebäude mit mehr als 3.000 m² Grundfläche regelmäßig als Standardbauten eingestuft. Eine mögliche Sonderbaueigenschaft ist zukünftig an bestimmte Risikoeigenschaften in Hinblick auf die bauaufsichtlichen Schutzziele nach § 14 Abs. 1 HBO geknüpft. Insbesondere bei größeren Nutzerzahlen oder Großraumbüros außerhalb des Erdgeschosses können über die materiellen Vorschriften der Bauordnung hinausgehende Vorkehrungen erforderlich sein.

Der Schwellenwert der Nr. 5a von mehr als 400 m² trägt dem erhöhten Risiko großer und ggf. unübersichtlicher Räume hinsichtlich der wirksamen Löscharbeiten sowie der Personenrettung Rechnung.

Nr. 5b trägt dem Grundsatz Rechnung, dass für Räume, die der Büro- und Verwaltungsnutzung dienen und in denen sich dauerhaft und regelmäßig mehr als 100 Personen aufhalten, i. d. R. besondere Maßnahmen für die Personenrettung erforderlich sein können.

d) Zu Nr. 2d (§ 2 Abs. 9 Nr. 13)

Der bisherige Sonderbautatbestand für Großgargen (Garagen mit mehr als 1.000 m² Nutzfläche einschließlich der Verkehrsflächen) kann entfallen, da mit der Garagenverordnung vom 13. Mai 2024 abschließende Regelungen für Großgaragen vorliegen. Insbesondere für Wohnungsbauvorhaben, die im baulichen Zusammenhang mit Großgaragen stehen, stellt dies eine erhebliche Verfahrenserleichterung dar. Diese unterfallen zukünftig regelmäßig der Baugenehmigungsfreistellung. Lediglich Garagen mit Stellplätzen, die 22 m über der Geländeoberfläche liegen, sind weiterhin im Baugenehmigungsverfahren nach § 66 HBO zu prüfen.

3. Zu Nr. 3

a) Zu Nr. 3a (§ 6 Abs. 5 Satz 4)

Das Maß von 2,50 m ist ausreichend, um den Schutzzielen des § 6 HBO Rechnung zu tragen. Ziel der Verkürzung des Mindestabstands ist, gerade im städtischen Bereich, aber auch in alten Ortskernen, eine Nachverdichtung zu ermöglichen, um so der Wohnungsnot und dem hiermit steigenden Bedarf nach Wohnflächen Rechnung zu tragen.

b) Zu Nr. 3b (§ 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2)

Das Maß von 2,50 m ist unter Gesichtspunkten des Brandschutzes ausreichend und korrespondiert mit der Änderung in Abs. 5 Satz 4.

4. Zu Nr. 4 (§ 7)

a) Zu Nr. 4a

aa) Zu aa (§ 7 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2)

Die Aufnahme des Bauplanungsrechts als Prüfungsgegenstand trägt Erfahrungen aus der Praxis Rechnung, wonach erteilte Unbedenklichkeitsbescheinigungen häufig zu Verstößen gegen das Bauplanungsrecht führen, die im Nachgang ein Einschreiten und Tätigwerden der unteren Bauaufsichtsbehörden erfordern. Die Erweiterung des Prüfungsumfangs korrespondiert mit dem Prüfungsumfang des vereinfachten Genehmigungsverfahrens, in dem im Wesentlichen das Bauplanungsrecht geprüft wird. Die Anordnung der entsprechenden Geltung von § 74 Abs. 5 bis 6 dient der Klarstellung.

bb) Zu bb (§ 7 Abs. 1 Satz 3 und 4)

Die Ergänzung hat in erster Linie eine grundbuchrechtliche Bedeutung. Nach § 134 BGB ist ein Rechtsgeschäft, das gegen ein gesetzliches Verbot verstößt, nichtig, wenn sich nicht aus dem Gesetz ein anderes ergibt. Dies haben die Grundbuchämter bei der Eintragung der Teilung im Grundbuch zu beachten. Deshalb können sie in den Fällen, in denen sie nicht selbst erkennen können, ob eine Genehmigungspflicht nach § 7 besteht, die Eintragung in das Grundbuch auch von der Vorlage eines Zeugnisses abhängig machen, aus dem sich ergibt, dass die beabsichtigte Teilung keiner Genehmigung nach § 7 bedarf (Negativzeugnis). Diese bereits bestehende Praxis wird durch die Einfügung des Satzes 3 nunmehr gesetzlich klargestellt und als Aufgabe der Bauaufsicht und der Vermessungsstelle zugeordnet.

b) Zu Nr. 4b (§ 7 Abs. 2)

Die Aufnahme des Bauplanungsrechts als Prüfungsgegenstand im Rahmen der Teilungsgenehmigung trägt dem Umstand Rechnung, dass die unteren Bauaufsichtsbehörden derzeit eine Teilung nur dann ablehnen können, wenn sie gegen Bauordnungsrecht verstößt. Um Verstöße gegen das Bauplanungsrecht, gegen die im Nachgang bauordnungsrechtlich eingeschritten werden müsste, zu vermeiden, erfolgt die Erweiterung des Prüfungsumfangs. Dies korrespondiert auch mit der Neuregelung in Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 zur Unbedenklichkeitsbescheinigung.

c) Zu Nr. 4c (§ 7 Abs. 3)

Durch die Anordnung der entsprechenden Geltung von § 65 Abs. 2 wird sichergestellt, dass die Teilungsgenehmigung innerhalb der gleichen Frist erteilt werden muss wie eine Baugenehmigung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren.

5. Zu Nr. 5 (§ 8)

Die Änderung dient der besseren Ausnutzung begrenzt vorhandener Grundstücksfläche für Wohnungsbauvorhaben. Vermittelnd zwischen der Forderung der Kommission Innovation im Bau nach einer Streichung und der Sicherung gesunder, sozialverträglicher Wohnverhältnisse, wird die Schwelle der Wohnungsanzahl, ab der für ein Vorhaben eine Errichtungspflicht für einen Spielplatz für Kleinkinder besteht, von 3 auf 12 Wohnungen angehoben. Eine höhere Ausnutzung der Grundstücke bzw. ein Verlust von Grünflächen ist mit der Änderung nicht verbunden.

Um das Bauen im Bestand zu erleichtern, entfällt die Verpflichtung zum Anlegen eines Spielplatzes für Kleinkinder, wenn durch nachträglichen Ausbau von Dach- und Kellergeschossen sowie durch Umnutzung und Aufstockung zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird. Um auch für Wohnungsbauvorhaben mit einer höheren Wohnungsanzahl mit mehr als 20 Wohneinheiten eine praktikable Erleichterung zu schaffen, wird durch die Ergänzung von Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 eine Quartierslösung als Erfüllungsalternative aufgenommen. Den Städten und Gemeinden bleibt es weiterhin unbenommen, insbesondere in einem Bebauungsplan davon abweichende Festsetzungen über die Errichtung von Kinderspielplätzen in Wohngebieten zu treffen.

6. Zu Nr. 6 (§ 11 Abs. 2)

Folgeänderung durch die Neuaufnahme von § 63a.

7. Zu Nr. 7 (§ 37 Abs. 4 Satz 3)

Der neu angefügte Satz 3 dient der Erleichterung des Dachgeschossausbaus. Insbesondere innerhalb von typischen Maisonettewohnungen sind demnach notwendige Teppen aus normal-entflammbaren Baustoffen, z. B. Holztreppe zulässig.

8. Zu Nr. 8 (§ 39)

Die Ersetzung des Wortes „soll“ durch das Wort „dürfen“ in Satz 2 dient der Klarstellung. Es kam wiederholt zu Unsicherheit in der Praxis hinsichtlich des Umgangs mit dem Schwellenwert.

9. Zu Nr. 9 (§ 42)

a) Zu Nr. 9a (§ 42 Abs. 2 Satz 1 bis 3)

Durch die Einführung des Begriffs der „notwendigen Fahrschächte“ wird klargestellt, dass Anforderungen an bauaufsichtlich vorgeschriebene Fahrschächte („notwendige Fahrschächte“) nicht für sichere Umkleidungen von Aufzügen nach § 42 Abs. 2 Satz 3 gelten. Höhere Anforderungen ergeben sich hieraus nicht.

b) Zu Nr. 9c (§ 42 Abs. 3 Satz 1)

In Abs. 3 handelt es sich um eine redaktionelle Folgeänderung zur Einführung des Begriffs der „notwendigen Fahrschächte“.

c) Zu Nr. 9d (§ 42 Abs. 4 Satz 1)

In Abs. 4 handelt es sich um eine redaktionelle Folgeänderung zur Einführung des Begriffs der „notwendigen Fahrschächte“.

d) Zu Nr. 9e (§ 42 Abs. 5 Satz 1)

Mit dem neuen Satz 5 werden Gebäude grundsätzlich von der Pflicht zur Ausstattung mit Aufzügen ausgenommen, sofern die Höhe von 13 m erst durch Dachausbau-, Umnutzungs- oder Aufstockungsvorhaben überschritten wird. Entgegen § 42 Abs. 5 Satz 5 a. F. ist dabei unerheblich, ob die Errichtung eines Aufzuges nur unter besonderen Schwierigkeiten möglich ist. Die Änderung dient der Planungssicherheit und der Klarstellung. Der nachträgliche Einbau von Aufzügen ist grundsätzlich mit besonderem Aufwand verbunden, da u. a. in die bestehende Bausubstanz eingegriffen werden muss. Dies gilt auch für die Weiterführung von bestehenden Aufzügen. Eine technische Nachrüstung ist in der Regel nicht möglich oder mit sehr hohen Kosten verbunden, die einer Neuerrichtung gleichkommt.

10. Zu Nr. 10 (§ 50 Abs. 1)

Zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum in Bestandsgebäuden wird durch die Anfügung des neuen Satzes 3 ein reduziertes Mindestmaß der lichten Raumhöhe von 2,10 m für Aufenthaltsräume vorgegeben. Die Erleichterung umfasst auch Aufstockungsvorhaben, um Einschränkungen Rechnung zu tragen, die sich mittelbar aus bauplanungsrechtlichen Bestimmungen ergeben können.

11. Zu Nr. 11 (§ 51)

a) Zu Nr. 11a (§ 51 Abs. 3)

Die bestehende Forderung zur Schaffung von Abstellräumen wird zur weiteren Angleichung an die Musterbauordnung auf Gebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5 begrenzt.

Mit dem neu aufgenommenen Satz 3 werden Wohnungen, die durch Dachausbau, Aufstockung oder Umnutzung bestehender Gebäude geschaffen werden, von der Pflicht zur Schaffung von

Abstellräumen ausgenommen. Damit werden weitere Erleichterungen für den Wohnungsbau geschaffen, entsprechende Abweichungsentscheidungen sind somit nicht länger erforderlich.

b) Zu Nr. 11b (§ 51 Abs. 4 und 5)

Zu § 51 Abs. 4

Rechtmäßig bestehende Gebäude mit Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen erfüllen die zum Zeitpunkt ihrer Errichtung oder zu einem späteren Zeitpunkt geltenden Anforderungen an Tragende Wände, Stützen (§ 30), Außenwände (§ 31), Trennwände (§ 32), Brandwände (§ 33), Decken (§ 34), Dächer (§ 35), Treppen (§ 37), in Teilen notwendige Treppenräume (§ 38) und notwendige Flure, offene Gänge (§ 39). Diese Anforderungen sind unabhängig davon, ob die Aufenthaltsräume zum Wohnen oder anders genutzt werden.

Durch eine Wohnnutzung erhöht sich das Gefahrenpotential gegenüber einer anderen Ausgangsnutzung i. d. R. nicht. Daher soll bei einer Nutzungsänderung von bisher anders genutzten Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in Wohnraum auf die Ertüchtigung der vorgenannten Bestandsbauteile verzichtet werden können. Bereits jetzt wird durch § 6 Abs. 12 Satz 1 Nr. 3 klargestellt, dass die Nutzungsänderung auch nicht zu einer abstandsflächenrechtlichen Neubewertung führt. Insoweit wird der Bestandsschutz auf die künftige Wohnnutzung ausgeweitet.

Die Regelung bezieht sich ausdrücklich nur auf bestehende Bauteile; an neu zu errichtende bzw. eingebaute Bauteile werden die aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen gestellt.

Zu § 51 Abs. 5

Zur Vereinfachung der Schaffung von neuem Wohnraum sollen die Aufstockung bzw. der Dachgeschossausbau von Bestandsgebäuden umfassend erleichtert werden. Hierzu werden privilegierende Regelungen getroffen, die auf ein dem Bestandsgebäude angemessenes bauordnungsrechtliches Sicherheitsniveau abzielen ohne die entsprechenden Bauvorhaben unmöglich zu machen. Die Privilegierungen werden dabei auf die einmalige Aufstockung um nicht mehr als ein Geschoss bzw. auf den Ausbau eines Geschosses begrenzt.

Satz 1 Buchst. a) regelt für den bestehenden Teil des Gebäudes, dass die §§ 30 bis 35, 37, 38 Abs. 4 bis 8, 39 keine Anwendung finden. Die Ausnahme von den genannten Bestimmungen dient der Abgrenzung des Bestandschutzes, der Eingrenzung von Ertüchtigungsmaßnahmen und somit der Planungssicherheit. Vorschriften über die Ausgestaltung von Rettungswegen nach den §§ 36 und 38 Abs. 1 bis 3 sind von der Ausnahme nicht erfasst und sind auch im Zuge der Aufstockungsvorhaben oder Dachgeschossausbauten regelmäßig zu beachten.

Nach Buchst. b) gelten für die tragenden und aussteifenden sowie raumabschließenden Neubauteile die Anforderungen der Gebäudeklasse, der das Gebäude vor der geplanten Aufstockung oder dem geplanten Dachgeschossausbau zuzuordnen ist. Auf diese Weise wird verhindert, dass die aus einem Wechsel der Gebäudeklasse resultierenden Anforderungen Aufstockungsvorhaben oder Dachgeschossausbauten entgegenstehen.

§ 38 Abs. 4 bis 8 findet keine Anwendung. Die dort enthaltenen Regelungen werden durch die Buchst. c) bis f) im Sinn einer Erleichterung modifiziert. Sie konkretisieren die maßgeblichen Anforderungen, in Abhängigkeit der Beschaffenheit bestehender Treppenräume. Es werden Anforderungen an die Öffnungsabschlüsse notwendiger Treppenräume (Buchst. c und d) gestellt sowie die Maßnahmen zur Rauchableitung (Buchst. e). Trockene Steigleitungen sind nur dann erforderlich, sofern ein ausreichend breites Treppenauge nicht gegeben ist (Buchst. f) vorgegeben.

Mit Satz 2 werden Ausbauten, die der Schaffung von Wohnraum dienen, der Aufstockung nach Satz 1 gleichgestellt. Gegenüber Aufstockungsvorhaben stellen diese eine kostengünstigere Alternative zur Schaffung von Wohnraum dar und sind damit ebenso privilegierungswürdig.

12. Zu Nr. 12 (§ 52)

Durch die Änderung des § 52 wird die Forderung der Kommission Innovation im Bau nach einem weitgehenden Verzicht auf die Einhaltung kommunaler Herstellungspflichten von Stellplätzen bei Wohnungsbauvorhaben umgesetzt. Mit dem neu eingeführten Abs. 1 Satz 2 darf entsprechend der Musterbauordnung die Errichtung von zusätzlichen Stellplätzen nicht verlangt werden, wenn ein Bestandsgebäude zur Wohnraumschaffung ausgebaut, umgenutzt oder aufgestockt wird bzw. bestehende Wohnungen geteilt werden.

Abs. 1a stellt eine befristete, experimentelle Erleichterung für Neubauvorhaben dort zur Schaffung von Wohnraum dar, wo der Wohnungsbedarf besonders hoch ist. Satz 1 legt für die kreisfreien Städte fest, dass bei Wohngebäuden mit nicht mehr als 14 Wohnungen keine Stellplätze gefordert werden dürfen. Für Wohngebäude mit mehr als 14 Wohnungen gilt für alle Wohnungen eine verbindliche Höchstgrenze von 0,5 Stellplätzen je Wohnung. Satz 3 regelt, dass dies nicht für nur Gebäude gilt, die ausschließlich dem Wohnen dienen, sondern für den jeweiligen Wohnanteil auch für gemischt genutzte Gebäude, in denen neben dem Wohnen weitere Nutzungen vorgesehen sind.

Abs. 1a gilt unabhängig vom Bestehen einer Stellplatzsatzung nach § 52 Abs. 1. Für den Zeitraum seiner Geltung verdrängt Abs. 1a etwaige höhere Anforderungen in bestehenden Stellplatzsatzungen; diese müssen nicht an Abs. 1a angepasst werden. Abs. 1a lässt aber etwaige bauplanungsrechtliche Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen in Bebauungsplänen unberührt.

Die Änderungen der übrigen Absätze sind insbesondere redaktionelle Anpassungen im Hinblick auf die Einfügung des Absatz 1a und der von der Kommission Innovation im Bau geforderten Deckelung der Höhe von Stellplatzablösebeträge und der Stärkung der erforderlichen Infrastruktur zur Elektromobilität.

13. Zu Nr. 13 (§ 56 Abs. 3)

Die Streichung der Schriftform erleichtert die vollständige Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens und ermöglicht eine Kommunikation durch E-Mail. Die Streichung der Schriftform ist in Verbindung mit dem Grundsatz in § 62 Abs. 5 HBO zu sehen. Soweit eine sichere und nachvollziehbare Verknüpfung der Erklärung mit der jeweiligen Person des Erklärenden gewährleistet wird, ist sie zulässig (z.B. E-Mail, persönlich; in der Regel aber nicht telefonisch).

14. Zu Nr. 14 (§ 60 Abs. 2)

Die Änderung konkretisiert allgemein die Anforderungen im Hinblick auf die Geeignetheit von Fachkräften und speziell im Hinblick auf die Qualifikation derjenigen Fachkräfte, die eine Leitungsfunktion wahrnehmen. Für die Leitungsfunktion wird mit dem neu gefassten Abs. 2 Satz 2 klargestellt, dass die grundsätzliche Eignung durch ein Baureferendariat oder eine entsprechende einschlägige Berufserfahrung erlangt werden kann. Aus der Verwendung des Begriffs „insbesondere“ ergibt sich, dass auch andere Personen, beispielsweise Juristinnen und Juristen, für die Leitungsfunktionen einer unteren Bauaufsichtsbehörde in Betracht kommen, sofern diese auch auf technisch qualifizierte Mitarbeiter zurückgreifen können. Im Übrigen lässt die Regelung den grundgesetzlich in Artikel 33 Abs. 4 normierten Funktionsvorbehalt unberührt.

15. Zu Nr. 15 (§ 61)

a) Zu Nr. 15a (§ 61 Abs. 2)

Die Ergänzung dient der Klarstellung der ohnehin bestehenden Verantwortlichkeiten für Vorhaben der Landesverteidigung, die durch inländische öffentliche Stellen auf einem Militärgelände durchgeführt werden. Der Bund und die Länder sind grundsätzlich durch das Rechtsstaatsprinzip dazu verpflichtet, bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Vorschriften bei der Ausführung und Unterhaltung von Vorhaben einzuhalten. Auf den zusätzlichen Verwaltungsaufwand durch

eine parallele Zuständigkeit zwischen Bundes- bzw. Landesbauverwaltungen und der Bauaufsichtsbehörden kann daher verzichtet werden, soweit es sich um Bauvorhaben auf einem Militärgelände handelt. b) Zu Nr. 15b (§ 61 Abs. 8)

Gutachterausschüsse sind selbständige und unabhängige Einrichtungen des Landes Hessen. Neben anderen Aufgaben haben die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse gemäß § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) den gesetzlichen Auftrag, eine Kaufpreissammlung über den Grundstücksverkehr zu führen und hieraus die zur Wertermittlung erforderlichen Daten sowie verschiedene statistische Kennwerte abzuleiten.

Hierzu werden Angaben aus den archivierten Bestandsakten der unteren Bauaufsichtsbehörden, wie zum Beispiel das Baujahr oder die Wohnfläche eines Gebäudes, benötigt.

Mit der Aufnahme des neuen Abs. 8 in § 61 HBO wird die allgemeine Regelung des § 197 Abs. 2 BauGB, wonach alle Gerichte und Behörden dem Gutachterausschuss Rechts- und Amtshilfe zu leisten haben, konkretisiert und die nach Art. 6 DSGVO erforderliche Rechtsgrundlage für die rechtmäßige Verarbeitung der personenbezogenen Daten geschaffen.

16. Zu Nr. 16 (§ 62)

a) Zu Nr. 16a (§ 62 Abs. 1)

Im Hinblick auf die Ziele der Entbürokratisierung und der Entlastung der Bauaufsichtsbehörden soll mit der Neueinführung des § 63a die derzeit bestehende Baugenehmigungspflicht für Abbrüche und Beseitigungen durch die Erweiterung der Verfahrensfreiheit und die Einführung eines Anzeigeverfahrens für einige Fallkonstellationen ersetzt werden. Die Neuregelung in § 63a erfordert die Streichung des Abbruchs und der Beseitigung in Satz 1.

b) Zu Nr. 16b (§ 62 Abs. 3)

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung durch die Neueinführung des § 64a.

c) Zu Nr. 16c (§ 62 Abs. 4)

Zur besseren Verständlichkeit werden Abs. 4 und 5 getauscht. Redaktionelle Folgeänderung durch die Überführung des bisherigen § 62 Abs. 5 S. 2 in einen neuen Abs. 5.

d) Zu Nr. 16d (§ 62 Abs. 5)

Durch den Verzicht des Schriftformerfordernisses wird auf die deklaratorische Regelung, dass das in der HBO genannte Schriftformerfordernis unter den Voraussetzungen des § 3a HVwVfG ersetzt werden kann, verzichtet. Grundsätzliche Voraussetzung für das Entfallen des Schriftformerfordernisses ist, dass das Verfahren eine sichere und nachvollziehbare Verknüpfung der Erklärungen mit der jeweiligen Person des Erklärenden gewährleisten muss. Diese Voraussetzung war bislang in § 62 Abs. 5 S. 2 geregelt und wird aufgrund der grundsätzlichen Anwendbarkeit in einen neuen Abs. 5 überführt.

17. Zu Nr. 17 (§ 63a)

Bislang sind nur Abbruch und Beseitigung baulicher Anlagen von untergeordneter Bedeutung ohne Baugenehmigung möglich (§ 63 i.V.m. Abschnitt IV der Anlage zur HBO). Die geplante Änderung erweitert die Verfahrensfreiheit von Abbruch und Beseitigung von Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 deutlich und reduziert damit auch den Verwaltungsaufwand. Entsprechend der Musterbauordnung und Regelungen in zahlreichen Landesbauordnungen ist künftig in keinen Fall ein Baugenehmigungsverfahren mehr erforderlich. Für größere Abbruch- bzw. Beseitigungsvorhaben sieht Satz 2 eine Anzeige des Abbruchs bzw. der Beseitigung bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde vor.

Satz 1 stellt die Beseitigung von Anlagen verfahrensfrei, deren Beseitigung in der Regel keine statisch-konstruktiven Schwierigkeiten aufwirft und die auch mit Blick auf eine mögliche Nachbarschaftsbetroffenheit keiner formalisierten bauaufsichtlichen Handhabung bedürfen. Dies sind

zunächst alle nach Abschnitt I der Anlage zu § 63 verfahrensfreie Anlagen (Nr. 1), ferner die freistehenden Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 (Nr. 2) sowie sonstige Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m (Nr. 3), sowie Beseitigungsvorhaben der öffentlichen Trägerschaft.

Satz 2 schreibt vor, dass die beabsichtigte Beseitigung aller anderen Anlagen mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen ist. Welchen Inhalt die Anzeige hat, namentlich auch, welche Bauvorlagen ihr ggf. beizufügen sind, ergibt sich aus dem Bauvorlagenerlass.

Satz 3 regelt – durch einem mit § 68 vergleichbaren systematischen Ansatz – die Anforderungen an die bautechnischen Nachweise hinsichtlich der Standsicherheit in denjenigen Fällen, in denen das zu beseitigende Gebäude an andere Anlagen angebaut ist.

Satz 4 enthält eine Bagatellklausel, nach der – wegen des damit verbundenen geringen Risikopotenzials – die vorstehend beschriebenen Anforderungen nicht gelten, wenn das Gebäude, an das das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, baugenehmigungsfrei nach § 63 ist.

Die in Satz 6 vorgenommene Klarstellung bezüglich der Eigenschaft „freistehend“ trägt der Beseitigung in Abgrenzung zu sonstigen Baumaßnahmen Rechnung.

Durch die Ergänzung in Satz 7 wird klargestellt, dass die Baugenehmigungsfreiheit von Abbrüchen sonstige Genehmigungserfordernisse unberührt lässt (z.B. Denkmalschutz, Naturschutz).

18. Zu Nr. 18 (§ 64)

a) Zu Nr. 18a (§ 64 Abs. 1a)

Nach der geltenden Rechtslage ist der Ausbau von Dachgeschossen für Wohnzwecke nach § 63 i.V.m. Nr. II.1 der Anlage zur HBO nur dann genehmigungsfrei, wenn damit keine Nutzungsänderung einhergeht und weder die tragende Konstruktion noch die äußere Gestalt geändert wird. Darüber hinaus ist der Ausbau von Dachgeschossen im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 64 genehmigungsfrei, wenn das Vorhaben den Festsetzungen des für den Bereich maßgeblichen Bebauungsplans entspricht. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, ist ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach § 65 oder – soweit durch den Dachgeschossausbau das Gebäude zu einem Sonderbau wird – das reguläre Baugenehmigungsverfahren nach § 66 erforderlich.

In Bereichen nach § 30m Abs. 3 und § 34 BauGB hat der Dachgeschossausbau regelmäßig keine Auswirkungen auf das Tatbestandsmerkmal „Einfügen“ hinsichtlich des Maßes baulicher Nutzung, da sich die Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert. Damit ist das Risiko, dass ohne Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Dachgeschossausbaus städtebauliche Missstände verursacht oder verschärft werden, gering. Daher soll auch der Dachgeschossausbau im unbeplanten Innenbereich durch Abs. 1a genehmigungsfrei gestellt werden.

Hat die Gemeinde Zweifel an der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit kann sie nach § 64 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 ohne weitere Begründung die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens verlangen. In der zu erwartenden Vielzahl der unproblematischen Fälle könnte die Bauherrschaft nach Absatz 3 Satz 4 dagegen einen Monat nach Einreichen vollständiger Unterlagen bei der Gemeinde mit der Ausführung seines Vorhabens beginnen.

Den Belangen des Brandschutzes und der Standsicherheit wird dadurch entsprochen, dass auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren bautechnische Nachweise zu erstellen und ggf. zu prüfen sind.

Die Genehmigungsfreistellung gilt nicht, wenn das Gebäude durch den Dachgeschossausbau zu einem Sonderbau wird. In diesem Fall ist das Genehmigungsverfahren nach § 66 durchzuführen.

b) Zu Nr. 18b (§ 64 Abs. 3 Satz 1)

Die zusätzliche Möglichkeit der Einreichung bei der Gemeinde wurde 2018 eingeführt, hat sich in der Praxis jedoch nicht bewährt und verkompliziert die digitale Kommunikation. Gleichzeitig wird damit ein verzichtbares Schriftformerfordernis aus der HBO gestrichen.

c) Zu Nr. 18c (§ 64 Abs. 3 Satz 7)

Die Änderung in Satz 7 ist eine redaktionelle Anpassung an die Änderung von § 74 Abs. 7.

d) Zu Nr. 18d (§ 64 Abs. 5 Satz 1)

Die Änderung dient der Umsetzung des Artikels 16 Abs. 1 bis 3 der Richtlinie (EU) 2018/2001, wonach eine Anlaufstelle zu bilden ist, die auf Wunsch der Bauherrschaft während des gesamten Verwaltungsverfahrens hinsichtlich aller erforderlichen Genehmigungen berät und unterstützt. Bei der Genehmigungsfreistellung handelt es sich im Wortsinn zwar nicht um eine Genehmigung. Bei sachgerechter Auslegung der Richtlinie (EU) 2018/2001 dürften aber alle Verwaltungsverfahren gemeint sein, die durchzuführen sind, um eine Anlage errichten und betreiben zu dürfen. Durch den ergänzenden Verweis auf den neuen § 70 Abs. 5 werden die für Genehmigungsverfahren geltenden Regelungen zur einheitlichen Stelle für die Genehmigungsfreistellung für entsprechend anwendbar erklärt.

e) Zu Nr. 18e (§ 64 Abs. 6)

Die Regelung dient dem Vertrauensschutz der Bauherrschaft, die im Zeitpunkt der Prüfung einer Genehmigungsbedürftigkeit auf die Rechtswirksamkeit eines Bebauungsplans vertraut. Die Ausnahme im Hinblick auf die Rechte Dritter folgt aus der Rechtsprechung des Hessischen Verwaltungsgerichtshof zum Nachbarschutz. Schutzwürdige Rechte der Gemeinde werden nicht verletzt, denn durch die fehlerhafte Aufstellung eines Bebauungsplans hat sie die Errichtung des Bauvorhabens begünstigt.

19. Zu Nr. 19 (§ 64a)

Die ergänzende Genehmigungsfreistellung in § 64a folgt der Forderung der Kommission Innovation im Bau nach einer Ausweitung des Bauens ohne Baugenehmigungsverfahren für den Wohnungsbau. Durch die Neuregelung wird die Genehmigungsfreistellung von Neuerrichtungen von Wohngebäuden auch auf den unbeplanten Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches ausgeweitet, der von der bisherigen Regelung des § 64 nicht erfasst wird. Dabei gelten die Anforderungen des § 64 entsprechend, soweit sie sich nicht auf das Vorliegen eines Bebauungsplans beziehen. Ein Baugenehmigungsverfahren wird für diese Vorhaben nur durchgeführt, soweit die Bauherrschaft dies beantragt bzw. die Bauaufsichtsbehörde oder die Gemeinde bspw. aufgrund städtebaulich oder denkmalschutzrechtlich relevanter Sachverhalte die Durchführung verlangen. Die experimentelle Regelung soll zunächst bis zum 31.12.2030 erprobt werden. Erfasst werden nur Gebäude, die ausschließlich dem Wohnen dienen, aber keine gemischt genutzten Gebäude, in denen neben dem Wohnen weitere Nutzungen vorgesehen sind.

20. Zu Nr. 20 (§ 65 Abs. 1 Satz 1)

Die Ergänzung ist eine redaktionelle Folgeänderung zur Einführung des § 64a.

21. Zu Nr. 21 (§ 66 Abs. 1)

a) Zu Nr. 21a (§ 66 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3)

Die musterkonforme Streichung dient der Beschleunigung und der Entlastung der Bauaufsichtsbehörden von der Prüfung fachfremden Rechts. Soweit das jeweilige Fachrecht keinen Prüf- und Entscheidungsverzicht der anderen Fachbehörde unter gleichzeitiger Übertragung der Prüfung der eigenen fachlichen Belange auf die Bauaufsichtsbehörde formuliert, ist fremdes Fachrecht nicht mehr Gegenstand der Prüfung im Baugenehmigungsverfahren. Dies ist - anders als nach der gegenwärtigen Rechtslage (vgl. VGH Kassel, Beschluss vom 10.01.2024, Az. 4 B 868/23) - insbesondere beim Artenschutz der Fall. Weiterhin zum Prüfungsgegenstand gehören

die Zulassungsverfahren, deren Entscheidung durch die Baugenehmigung ersetzt werden, wie im Bereich Denkmal- und Naturschutz.

b) Zu Nr. 21b (§ 66 Satz 2)

Diese Änderung trägt dem Umstand Rechnung, dass nach dem neu eingefügten § 63a Abbruch und Beseitigung kein Genehmigungsverfahren, sondern allenfalls eine Anzeige bei der unteren Bauaufsichtsbehörde erfordern.

22. Zu Nr. 22 (§ 68)

a) Zu Nr. 22a (§ 68 Abs. 1 Satz 1)

Die bundesrechtlichen Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) fordern in § 11 bereits einen Mindestwärmeschutz, der den bauaufsichtlichen Anforderungen entspricht. Aufgrund weiterer Anforderungen im GEG wird dieses Anforderungsniveau regelmäßig übertroffen. Um Doppelnachweise zu vermeiden wird zukünftig auf die Pflicht zur Aufstellung eines Wärmeschutznachweises im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens verzichtet.

b) Zu Nr. 22b (§ 68 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5)

Der Nachweis über die Erfüllung der grundlegenden Sicherheits- und Gesundheitsschutzanforderungen einer Maschine ist bereits über die Konformitätsvermutung von Konformitätserklärung und CE-Kennzeichnung nach Art. 7 Abs. 1 der Richtlinie 2006/42/EG geführt. Die Mitgliedstaaten haben ohne weitere Prüfung davon auszugehen, dass die Anforderungen der Richtlinie, einschließlich der Standsicherheit, erfüllt sind. Es darf daher kein zusätzlicher bautechnischer Nachweis verlangt werden, soweit maschinenrechtlich die Konformitätserklärung und die CE-Kennzeichnung reichen.

Soweit Windenergieanlagen nach der Richtlinie 2006/42/EG in Verkehr gebracht werden, kann kein Standsicherheitsnachweis verlangt werden. Die Fundamente sind jedoch regelmäßig nicht Bestandteil der „Maschine Windenergieanlage“ und unterliegen daher dem bauaufsichtlichen Regelwerk. Da die Fundamente und die Verbindung der Windenergieanlagen mit den Fundamenten für die Standsicherheit der Gesamtanlage wesentlich sind, kann eine Überprüfung der Standsicherheit durch eine prüfsachverständige Person erforderlich sein. Die Prüfung der Standsicherheit des Fundaments umfasst auch die Berücksichtigung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, im Ganzen, sodass weiterhin ein Baugrundgutachten erforderlich sein kann (vgl. § 12). Die Höhe von 10 m als Untergrenze der Prüfpflicht wird gewählt, da diese Höhe bei Anlagen, die nicht nach der Maschinenrichtlinie in Verkehr gebracht werden, nach Satz 1 Nr. 2 für die Prüfpflicht maßgeblich wäre. Werden Gondel, Turm und Fundament insgesamt nach der Maschinenrichtlinie in Verkehr gebracht, kann insgesamt kein Standsicherheitsnachweis verlangt werden.

Die Maschinenrichtlinie wird mit Wirkung zum 14. Januar 2027 durch die Verordnung (EU) 2023/1230 ersetzt. Hiernach werden die Bezugnahmen entsprechend angepasst.

c) Zu Nr. 22c (§ 68 Abs. 4 Satz 1)

Insbesondere zur Erleichterung des Wohnungsbaus entfällt eine bauaufsichtliche Prüfung für Großgaragen, die aufgrund der Streichung in § 2 Abs. 9 Nr. 13 i. d. R. keine Sonderbauten mehr sind. Zukünftig sind Großgaragen daher durch prüfsachverständige Personen zu prüfen.

d) Zu Nr. 22d (§ 68 Abs. 4 Satz 2)

Mit der Ergänzung in Satz 2 wird klargestellt, dass Brandschutznachweise für Mittelgaragen mit mehr als 100 m² Nutzfläche einschließlich Verkehrsflächen, die von Nachweisberechtigten aufgestellt werden, nicht von Prüfsachverständigen für Brandschutz bescheinigt werden müssen.

e) Zu Nr. 22e (§ 68 Abs. 5)

Entsprechend der Streichung des Wärmeschutznachweises in Abs. 1 Satz 1 entfällt der Verweis auf das bisherige Qualifikationserfordernis für Nachweisberechtigte für Wärmeschutz.

23. Zu Nr. 23 (§ 69 Abs. 5)

Die Streichung der Unterschriften- und Schriftformerfordernisse erleichtert die vollständige Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens und ermöglicht insbesondere auch eine Kommunikation durch E-Mail.

24. Zu Nr. 24 (§70)

a) Zu Nr. 24a (§ 70 Abs. 2)

Der neu eingefügte Satz 1 dient der Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren. Eine schnelle Vollständigkeitsprüfung ermöglicht es der Bauherrschaft, direkt zu reagieren und Unterlagen nachzureichen. Entsprechend der MBO regelt der neue Satz 3, dass die Bauaufsichtsbehörde, wenn sie nicht von der Möglichkeit des Satz 2 Gebrauch macht, für den Fall unvollständiger oder sonst erheblich mangelhafter Bauanträge zwingend die Bauherrschaft zur Beseitigung der Mängel binnen angemessener Frist aufzufordern hat. Nach dem derzeitigen Recht besteht diese Möglichkeit nur für geringfügige Mängel. Werden die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, gilt der Antrag nach Satz 4 als zurückgenommen. Die Änderung erleichtert den Vollzug und trägt zugleich dem Grundgedanken der verstärkten Eigenverantwortung der Bauherrschaften Rechnung.

b) Zu Nr. 24b (§ 70 Abs. 5)

Die Regelung setzt Artikel 15 Absatz 1 Unterabsatz 2 Buchstabe a, Artikel 16 Absatz 1 bis 3 der Richtlinie (EU) 2018/2001 um. § 70 Absatz 4 Satz 2 ermöglicht die Verfahrensabwicklung über eine einheitliche Stelle im Sinne der §§ 71a ff. HVwVfG. Die Inanspruchnahme der einheitlichen Stelle durch die Bauherrschaft ist freiwillig. Das Verfahren über eine einheitliche Stelle schließt alle Zulassungsverfahren ein, die für die Durchführung des Vorhabens nach Bundes- oder Landesrecht erforderlich sind. Sofern für ein Bauvorhaben neben dem Genehmigungsverfahren eine Anzeige erforderlich ist, umfasst die Abwicklung über die einheitliche Stelle auch die Anzeige.

Die einheitliche Stelle hat, abgesehen von den im jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahren geregelten Zuständigkeiten, keine materiellen Befugnisse, sondern verfahrensbezogen allein koordinierende Aufgaben. Im Fall ihrer Inanspruchnahme dient die einheitliche Stelle als Kontaktpunkt im Verhältnis zur Bauherrschaft. Die Zuständigkeiten der jeweils für die sachliche Prüfung und Entscheidung zuständigen Behörden und das durch sie zu vollziehende Fachrecht bleiben unberührt. Über die bauaufsichtlichen Zuständigkeiten hinaus erfolgen damit ausschließlich „Serviceleistungen“ zur Beschleunigung des Verfahrens.

§ 70 Abs. 5 Satz 3 bis 5 setzen Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie (EU) 2018/2001 zum Verfahrenshandbuch und zu online zur Verfügung zu stellenden Informationen um. Nach Satz 3 des Erwägungsgrundes 51 der Richtlinie sollte ein Verfahrenshandbuch zur Verfügung gestellt werden, damit Projektentwickler und Bürger, die in erneuerbare Energien investieren möchten, die Verfahren leichter nachvollziehen können. Im Verfahrenshandbuch ist gesondert auf kleinere Vorhaben und Vorhaben zur Eigenversorgung mit Elektrizität einzugehen. Es muss gewährleistet werden, dass eine zuständige Stelle im Internet auch solche Informationen veröffentlicht, die es dem Träger des Vorhabens ermöglichen, die für das konkrete Vorhaben zuständige einheitliche Stelle zu erkennen. Damit wird Artikel 16 Absatz 3 Satz 2 der Richtlinie umgesetzt.

Satz 6 verpflichtet die Genehmigungsbehörde, nach Eingang der vollständigen Antragsunterlagen einen Zeitplan für das weitere Verfahren aufzustellen und mitzuteilen. Damit wird die in Artikel 15 Absatz 1 Unterabsatz 2 Buchstabe a der Richtlinie (EU) 2018/2001 enthaltene Vorgabe zur Aufstellung vorhersehbarer Zeitpläne umgesetzt. Die Regelung dient auch der Verfahrenstransparenz im Sinne von Artikel 16 Absatz 2 der Richtlinie.

Einzelheiten zur Bestimmung der Zuständigkeit der einheitlichen Stelle bleiben einer Verordnung im Sinne des § 89 Abs. 1 Satz 2 Nr. 7 vorbehalten.

25. Zu Nr. 25 (§ 73)

a) Zu Nr. 25a (§ 73 Abs. 1)

Absatz 1 Satz 1 ist aktuell als Ermessensvorschrift ausgestaltet, was in der praktischen Anwendung auch in einfach gelagerten Fällen einen hohen Begründungsaufwand erfordert, wenn eine Abweichung zugelassen werden soll. Die Änderung in eine „Soll-Vorschrift“ stellt sicher, dass die Abweichungen stets dann erteilt werden, wenn die bauaufsichtlichen Anforderungen eingehalten werden, so z. B. auch bei der Schaffung zusätzlichen Wohnraums in bestehenden Gebäuden durch eine Änderung des Dachgeschosses oder durch die Errichtung zusätzlicher Geschosse.

Liegen die tatbestandlichen Voraussetzungen (Berücksichtigung des Zwecks der betroffenen Anforderung, Vereinbarkeit mit den öffentlich geschützten Belangen der Allgemeinheit, der Nachbarschaft und sonstiger Dritter) vor, ist im Regelfall der Entscheidungspflicht zu Gunsten der Abweichung zu entscheiden.

Nach § 40 Hessisches Verwaltungsverfahrensgesetz hat die Behörde ihr Ermessen entsprechend dem Zweck der Ermächtigung auszuüben. Insbesondere bei der Beurteilung von Abweichungen von kommunalen Satzungen nach § 91 HBO sind daher trotz der Formulierung des § 73 Abs. 1 HBO als „Soll-Vorschrift (Regel/Ausnahme)“ die mit der Satzung verfolgten Ziele in besonderem Maße zu berücksichtigen. Ergibt eine umfassende Betrachtung der konkreten Situation, dass die Abweichung den Zielen der Satzung widerspricht, ist eine abweichende Rechtsfolgenentscheidung der Verwaltung von der „Soll-Vorschrift“ (Regel/Ausnahme) möglich.

Gleiches gilt auf Rechtsfolgende für die Ablehnung beim Vorliegen eines atypischen Ausnahmefalls, der auf Grund der Gegebenheiten des Einzelfalls besonders zu begründen ist.

Durch die Schaffung des neuen Satzes 2 werden drei Regelbeispiele aufgenommen, die eine Vereinbarkeit der nach Satz 1 benannten Belange festlegen:

Nummer 1 umfasst Vorhaben, die der Weiternutzung bestehender Gebäude dienen. Die Weiternutzung der vorhandenen Gebäudesubstanz rechtfertigt es, in der Regel von der Einhaltung bauordnungsrechtlicher Vorschriften im Einzelfall Abweichungen zu erteilen. Überwiegend werden solche Vorhaben allenfalls planungsrechtliche Aspekte auf. Damit wird die Nutzung der vorhandenen Gebäudesubstanz insgesamt vereinfacht und unbürokratisch ermöglicht.

Nummer 2 dient generell dem vereinfachten Ausbau erneuerbarer Energien bzw. Vorhaben zur Energieeinsparung. In der Regel werden derartige Vorhaben (beispielsweise nachträglich Maßnahmen zur Dämmung; Dachsanierungen; Errichtung von Solarenergieanlagen etc.) in nur untergeordnetem Maße bauordnungsrechtliche Belange auf.

Nummer 3 dient der Umsetzung der verbändeübergreifend vielfach geforderten besseren Rahmenbedingungen zum „Gebäudetyp-E“. Ungeachtet bestehender Fragen des Zivilrechts (Schuldrecht; Haftungsfragen) wird es experimentellen Vorhaben damit ermöglicht, im Einzelfall von bauordnungsrechtlichen Anforderungen der MBO abzuweichen.

b) Zu Nr. 25b (§ 73 Abs. 2)

Die Streichung der Unterschrifts- und Schriftformerfordernisse erleichtert die vollständige Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens und ermöglicht insbesondere auch eine Kommunikation durch E-Mail. Die Streichung der Schriftform ist in Verbindung mit dem Grundsatz in § 62 Abs. 5 HBO zu sehen. Soweit eine sichere und nachvollziehbare Verknüpfung der Erklärung mit der jeweiligen Person des Erklärenden gewährleistet wird, ist sie zulässig (z.B. E-Mail, persönlich; in der Regel aber nicht telefonisch).

26. Zu Nr. 26a und Nr. 26b (§ 74 Abs. 7)

Die Verlängerung der Frist für die Unterbrechung der Bauzeit trägt den Bedürfnissen der Praxis Rechnung (z. B. wegen bestehender Lieferengpässe oder Fachkräftemangel) und stärkt die Investitionssicherheit. Darüber hinaus reduziert sich der Verwaltungsaufwand. Die Regelung zur Verlängerung der Geltungsdauer erfasst auch Baugenehmigungen, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erteilt wurden und bei denen die Geltungsdauer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens noch nicht abgelaufen ist.

Die Streichung der Schriftform ist in Verbindung mit dem Grundsatz in § 62 Abs. 5 HBO zu sehen. Soweit eine sichere und nachvollziehbare Verknüpfung der Erklärung mit der jeweiligen Person des Erklärenden gewährleistet wird, ist sie zulässig (z.B. E-Mail, persönlich; in der Regel aber nicht telefonisch).

27. Zu Nr. 27a und Nr. 27b (§ 75 Abs. 4)

Die Streichung der Abbrucharbeiten in Satz 1 Nr. 3 trägt der Herausnahme des Abbruchs aus dem Genehmigungsverfahren nach § 66 Rechnung. Die Streichung der Unterschriften- und Schriftformerfordernisse in Satz 1 Nr. 2 und Satz 3 erleichtert die vollständige Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens und ermöglicht insbesondere auch eine Kommunikation durch E-Mail.

28. Zu Nr. 28

Zu Nr. 28a (§ 79 Abs. 1 Satz 1 und 4)

Folgeänderung aus der Umstellung des verfahrensrechtlichen Systems des Abbruchs und der Beseitigung von Anlagen.

Zu Nr. 28b (§ 79 Abs. 5)

Die Änderung dient der Klarstellung, dass unabhängig von der Frage, ob eine Anlage der Landesverteidigung dient, diese bereits auf Grund sonstiger Regelungen der HBO genehmigungsfrei sein kann. In diesen Fällen ist keine Kenntnissgabe gegenüber der oberen Bauaufsichtsbehörde erforderlich.

29. Zu Nr. 29a bis Nr. 29d (§ 86 Abs. 1)

a) Zu Nr. 29a (§ 86 Abs. 1 Nr. 1)

Die Streichung des Abbruchs aus dem Bußgeldtatbestand folgt der Herausnahme des Abbruchs aus dem Baugenehmigungsverfahren.

b) Zu Nr. 29b (§ 86 Abs. 1 Nr. 6)

Die Streichung folgt der Herausnahme der Schriftformerfordernisse in der HBO.

c) Zu Nr. 29c (§ 86 Abs. 1 Nr. 12)

Die Ergänzung ist eine Folgeänderung der Neuregelungen zum Abbruch in § 63a.

d) Zu Nr. 29d und Nr. 29e (§ 86 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 13)

Redaktionelle Streichung, da der Abbruch nicht mehr genehmigungspflichtig ist.

30. Zu Nr. 30 (§ 89)

a) Zu Nr. 30a (§ 89 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1)

Die Ermächtigungsgrundlage wird angepasst, um innovativen (z. B. wasserstoffbasierten) Konzepten zur Energie- und Wärmeversorgung von Gebäuden Rechnung zu tragen.

b) Zu Nr. 30b (§ 89 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3)

In Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 handelt es sich um eine Folgeänderung aufgrund der Änderung des Sonderbautatbestandes in § 2 Abs. 9 Nr. 13.

c) Zu Nr. 30c (§ 89 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7)

Die Änderung der Ermächtigungsgrundlage in Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 bereitet die zukünftige Anpassung der Zuständigkeits- und Verfahrensregelungen der Marktüberwachungsbehörden für harmonisierte Bauprodukte vor. Die derzeit in der Bauwesen-Zuständigkeitsverordnung verankerten Regelungen werden im Nachgang zur Durchführung der Marktüberwachungsverordnung, Verordnung (EU) 2019/1020 und des Marktüberwachungsgesetzes des Bundes überarbeitet.

31. Zu Nr. 31 (§ 91)

a) Zu Nr. 31a (§ 91 Abs. 3 Satz 3)

Mit der Novellierung der HBO 2018 wurde hinsichtlich des Verfahrens zur Änderung und Aufhebung von kommunalen Gestaltungssatzungen die Regelung der Musterbauordnung übernommen. Die bisherige Anwendungspraxis ergab, dass das musterkonforme Verfahren einen größeren Verwaltungsaufwand erfordert. Im Sinne der Verwaltungsvereinfachung wird den Kommunen daher durch die Aufnahme einer Übergangsvorschrift die Möglichkeit gegeben, alternativ auf die zuvor bestehenden Verfahrensvorschriften zurückzugreifen.

b) Zu Nr. 31b (§ 91 Abs. 4)

Die besondere Ausnahmeregelung für bauliche Anlagen auf Militärgelände von den Gestaltungssatzungen des § 91 soll Bauvorhaben von stationierten Streitkräften hinsichtlich der Einhaltung von örtlichen Bauvorschriften entlasten und den Verwaltungsaufwand reduzieren.

32. Zu Nr. 32 (Anlage)

a) Zu Nr. 32a (Abschnitt I)

Zu aa

Redaktionelle Änderung, da der Abbruch nicht mehr genehmigungspflichtig ist und rechtssystematisch neu in § 63a aufgenommen wird. Hierdurch reduziert sich die Anzahl der Abschnitte der Anlage. Der ehemalige Abschnitt V wird so zu Abschnitt IV.

Zu bb (Nr. 3.9.2)

Die Anpassung der bestehenden Genehmigungsfreiheit von gebäudeunabhängigen Solaranlagen steht im Zusammenhang mit der Vereinfachung des Ausbaus der erneuerbaren Energien und dient der Reduzierung bauaufsichtlicher Verfahren. Soweit erforderlich, erfolgt eine bauplanungsrechtliche Prüfung im Rahmen einer naturschutzrechtlichen Eingriffsgenehmigung. Die Längenbegrenzung entspricht der MBO und folgt der abstandsflächenrechtlichen Zulässigkeit nach § 6.

Zu cc und dd (Nr. 3.9.3, Nr. 3.10. und Nr. 3.11)

Ergänzend können durch Nr. 3.9.3 Solaranlagen auch dann ohne Genehmigungsverfahren ausgeführt werden, wenn sie auf Grund der Erleichterungen des Bundesgesetzgebers in § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB im Außenbereich bauplanungsrechtlich zulässig sind. Gleiches gilt in den Fällen, in denen die Gemeinde beispielsweise durch einen Bebauungsplan oder eine Gestaltungssatzung nach § 91 entsprechende Vorgaben gemacht hat. Die Änderung dient der Umsetzung der

Musterbauordnung in Hessen und stellt eine Maßnahme zur Vereinfachung des Ausbaus der erneuerbaren Energien gemäß dem Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung dar.

Die Einfügung der neuen Nr. 3.10 und 3.11 entspricht der MBO und dient dem erleichterten Einsatz von Anlagen zur Erzeugung und Verwertung von Wasserstoff, die als Bestandteil der technischen Gebäudeausrüstung genutzt werden. Durch die Ergänzung einer neuen Nr. 3.10. soll die Wasserstoffherzeugung in den Fällen genehmigungsfrei sein, in denen der erzeugte Wasserstoff in den versorgten Gebäuden oder Quartieren genutzt wird. Nicht freigestellt werden soll die Wasserstoffproduktion zum Zwecke des Verkaufs oder der stofflichen Verwendung. Die Speicherung und Nutzung von Wasserstoff sind bereits über die Nummern 6.1 und 6.2 genehmigungsfrei. Durch die Ergänzung einer neuen Nr. 3.11 werden auch solche Anlagen von der Genehmigungspflicht befreit, in denen die vorgenannten Herstellungs- und Verwertungsprozesse zusammenfallen. Die zulässige Speichermenge ist dabei auf einen haushaltsüblichen Maßstab begrenzt.

Zu ee

Redaktionelle Änderung, da der Abbruch nicht mehr genehmigungspflichtig ist und rechtssystematisch neu in § 63a aufgenommen wird. Hierdurch reduziert sich die Anzahl der Abschnitte der Anlage. Der ehemalige Abschnitt V wird so zu Abschnitt IV.

Zu ff (Nr. 4.8)

Die musterkonforme Ausweitung der Verfahrensfreiheit auf die technischen Nebenanlagen der Ladestationen 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 Transformatorenstationen. Von dem Begriff der „technischen Nebenanlagen“ nicht umfasst sind sonstige Nebenanlagen, die keinen technischen oder 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 (bspw. Überdachungen, Sitzmöglichkeiten etc.).

Zu gg

Redaktionelle Änderung, da der Abbruch nicht mehr genehmigungspflichtig ist und rechtssystematisch neu in § 63a aufgenommen wird. Hierdurch reduziert sich die Anzahl der Abschnitte der Anlage. Der ehemalige Abschnitt V wird so zu Abschnitt IV.

Zu hh und ii (Nr. 13.16 und Nr. 13.17)

Die Anpassung folgt dem Vorstoß einzelner Länder zur Entbürokratisierung und Effizienzsteigerung militärischer Bauvorhaben. Durch die weitestgehende Genehmigungsfreiheit solcher Vorhaben inländischer Streitkräfte, die auf einem Militärgelände im Sinne des § 61 Abs. 2 Satz 3 errichtet werden, wird diesem Rechnung getragen. Dem Bund obliegt weiterhin die Einhaltung der materiell-rechtlichen Anforderungen (vgl. Begründung zu § 61 Abs. 2 Satz 3). Für Bauvorhaben von ausländischen Gaststreitkräften gelten gesonderte verfahrensrechtliche Erleichterungen, sodass eine Ausweitung der Genehmigungsfreiheit auf diese Bauvorhaben nicht erforderlich ist. Die Verschiebung des bisherigen Auffangtatbestandes auf Ziff. I Nr. 13.17 ist eine Folgeänderung. Um mögliche Konflikte im unbeplanten Innenbereich zu vermeiden, erfolgt darüber hinaus eine Klarstellung.

b) Zu Nr. 32b (Abschnitt II)

Zu aa (Nr. 6)

Redaktionelle Änderung, da der Abbruch nicht mehr genehmigungspflichtig ist und rechtssystematisch neu in § 63a aufgenommen wird. Hierdurch reduziert sich die Anzahl der Abschnitte der Anlage. Der ehemalige Abschnitt V wird so zu Abschnitt IV.

Zu bb (Nr. 7)

Die Änderung dient der Umsetzung des Artikels 16 Abs. 6 der Richtlinie (EU) 2018/2001, wonach das Repowering bestehender Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien verfahrensrechtlich erleichtert werden soll. Dies erfasst auch Windenergieanlagen unabhängig von ihrer Höhe.

c) Zu Nr. 32c (Abschnitt III)

Redaktionelle Änderung, da der Abbruch nicht mehr genehmigungspflichtig ist und rechtssystematisch neu in § 63a aufgenommen wird. Hierdurch reduziert sich die Anzahl der Abschnitte der Anlage. Der ehemalige Abschnitt V wird so zu Abschnitt IV.

d) Zu Nr. 32d (Abschnitt IV a.F.)

Redaktionelle Streichung, da der Abbruch rechtssystematisch neu in § 63a aufgenommen wird.

e) Zu Nr. 32e (Abschnitt IV n.F.)

Redaktionelle Änderung, da der Abbruch nicht mehr genehmigungspflichtig ist und rechtssystematisch neu in § 63a aufgenommen wird. Hierdurch reduziert sich die Anzahl der Abschnitte der Anlage. Der ehemalige Abschnitt V wird so zu Abschnitt IV. Die Streichung folgt der Herausnahme der Schriftformerfordernisse in der HBO.

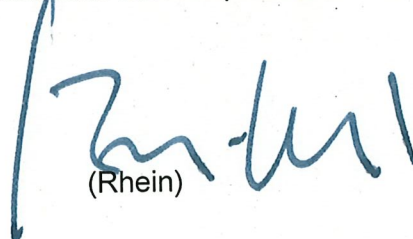
Zu Artikel 2 - Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft. Die Maschinenrichtlinie wird mit Wirkung zum 20. Januar 2027 durch die Verordnung (EU) 2023/1230 ersetzt. Hiernach werden die Bezugnahmen entsprechend angepasst.

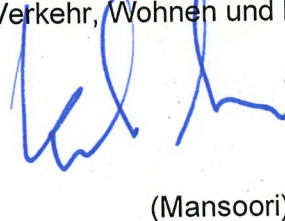
Wiesbaden, den

16.6.25

Der Hessische Ministerpräsident


(Rhein)

Der Hessische Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum


(Mansoori)