



HESSISCHER LANDTAG

18. 02. 2025

Plenum

Gesetzentwurf

Fraktion der Freien Demokraten

Zweites Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung (Erste-Hilfe-Set HBO)

A. Problem

Die Hessische Bauordnung (HBO) enthält eine Reihe von Regelungen, die in der Praxis zu unnötig hohem Bürokratieaufwand, unnötig hohen Kosten oder unnötig hohem Aufwand führen.

B. Lösung

Der Gesetzentwurf zielt auf Maßnahmen der Entbürokratisierung und Deregulierung ab, die geeignet sind, den Wohnungsbau in Hessen einfacher, schneller und kostengünstiger zu machen. Während einige der öffentlich diskutierten Maßnahmen zur Entschlackung der HBO einer tiefergehenden Debatte bedürfen, handelt es sich bei den hier vorgeschlagenen Punkten um einfache Maßnahmen, die aus Sicht der Antragsteller unkritisch sind. Um einen schnellen, ersten Impuls an die hessische Bauwirtschaft zu geben, sollen diese Maßnahmen in einem Erste-Hilfe-Set HBO umgesetzt werden, bevor eine umfassende Novellierung der HBO stattfindet.

Zu den vorgeschlagenen Maßnahmen zählen die Abschaffung von Schriftformerfordernissen zugunsten von Textformerfordernissen, die auch eine elektronische Form der Kommunikation ermöglichen. Darüber hinaus soll die Verpflichtung zur Errichtung von Kinderspielplätzen gestrichen und in das Ermessen der Bauherrschaft gestellt werden, um mehr Grundstücksfläche als Wohnfläche nutzen zu können. Der Abriss von Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 3 soll im Sinne des Bürokratieabbaus genehmigungsfrei gestellt werden.

C. Befristung

Keine.

D. Alternativen

Keine.

E. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

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

Keine.

G. Besondere Auswirkungen auf Menschen mit Behinderungen

Keine.

Der Landtag wolle das folgende Gesetz beschließen:

**Zweites Gesetz zur Änderung der
Hessischen Bauordnung
(Erste-Hilfe-Set HBO)**

Vom

Artikel 1

Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl S.198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juli 2024 (GVBl. 2024 Nr. 32), wird wie folgt geändert:

1. § 8 wird wie folgt geändert:
 - a) In Abs. 1 wird die Angabe „(1)“ gestrichen.
 - b) Abs. 2 wird aufgehoben.
2. In § 56 wird Abs. 3 wie folgt gefasst:

„(3) Wechselt die Bauherrschaft, hat die neue Bauherrschaft dies unverzüglich der Bauaufsichtsbehörde in Textform mitzuteilen.“
3. In § 74 wird Abs. 7 wie folgt gefasst:

„(7) Die Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von fünf Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung zwei Jahre unterbrochen worden ist. Diese Frist kann auf Antrag in Textform um jeweils bis zu zwei Jahre verlängert werden. Sie kann rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.“
4. Die Anlage „Baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 63“ wird wie folgt geändert:
 - a) Abschnitt IV Nr. 1 wird wie folgt gefasst:

„1. bauliche Anlagen nach Abschnitt I, sowie sonstige bauliche Anlagen bis 10 m Höhe, die keine Gebäude sind,“
 - b) Abschnitt IV Nr. 2 wird wie folgt gefasst:

„2. Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 3 im Sinne dieses Gesetzes unter dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 6,“
 - c) Abschnitt V Nr. 1 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„1. Der Gemeinde ist das beabsichtigte Vorhaben durch Einreichen der erforderlichen Bauvorlagen in Textform zur Kenntnis zu geben, soweit das Vorhaben nicht dem naturschutzrechtlichen Eingriffsgenehmigungsverfahren unterliegt oder eine Ausnahmegenehmigung von einer Veränderungssperre erforderlich ist.“

**Artikel 2
Inkrafttreten**

Das Gesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung in Kraft.

Begründung

A. Allgemein

Die Änderungen der Hessischen Bauordnung (HBO) dienen der Vereinfachung und Beschleunigung von Bauvorhaben. Insbesondere der Abbau von Schriftformerfordernissen zu Gunsten von Textformerfordernissen, die eine elektronische Kommunikation ermöglichen, dient der Beschleunigung der Kommunikation zwischen Bauherren und Verwaltung. Verlängerte Fristen und der Abbau von Verpflichtungen sollen darüber hinaus dazu beitragen, Bauvorhaben kostengünstiger zu realisieren.

B. Zu den Regelungen im Einzelnen

Zu Artikel 1

1. Um eine höhere Nutzung der Grundstücksfläche als Wohnfläche zu ermöglichen, entfällt die Verpflichtung zur Errichtung von Kinderspielplätzen. Die Entscheidung darüber fällt stattdessen in das Ermessen der Bauherrschaft. Städte und Gemeinden können jedoch im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit weiterhin die Errichtung von Kinderspielplätzen bauplanungsrechtlich steuern, indem sie entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan vornehmen.
2. Der Entfall des Schriftformerfordernisses bei einem Wechsel der Bauherrschaft dient der Vereinfachung und Beschleunigung.
3. Die Ausweitung der Fristen auf fünf bzw. zwei Jahre trägt der derzeitigen wirtschaftlichen Situation im Hinblick auf Lieferengpässe, Rohstoffknappheit und schwierige Finanzierungslagen Rechnung. Darüber hinaus erspart die angestrebte Regelung den Bauherren Kosten für das neuerliche Stellen eines Bauantrags. Der Entfall des Schriftformerfordernisses zu Gunsten eines Textformerfordernisses für die Verlängerung der Fristen dient der Vereinfachung und Beschleunigung.
4. § 63 HBO regelt baugenehmigungsfreie Vorhaben und verweist auf den Anhang. Die Aufnahme sämtlicher Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 3 und von baulichen Anlagen bis 10 m Höhe, die keine Gebäude sind, in die Liste IV des Anhangs dient der Beschleunigung und Vereinfachung von Abbruchvorhaben. Der Entfall des Schriftformerfordernisses zu Gunsten des Textformerfordernisses dient der Vereinfachung und Beschleunigung.

Zu Artikel 2

Regelt das Inkrafttreten.

Wiesbaden, 18. Februar 2025

Der Fraktionsvorsitzende:
Dr. Stefan Naas