



HESSISCHER LANDTAG

30. 09. 2025

Plenum

Änderungsantrag

Fraktion der CDU,

Fraktion der SPD

zu Gesetzentwurf

Landesregierung

Drittes Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung

in der Fassung der Beschlussempfehlung und des Berichts

Drucksache 21/2733 zu Drucksache 21/2380

Der Landtag wolle beschließen:

Der Gesetzesentwurf in der Fassung der Beschlussempfehlung und des Berichts des Ausschusses für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum wird wie folgt geändert:

Art. 1 wird wie folgt geändert:

1. In Nr. 5 wird in § 8 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 nach der Angabe „in unmittelbarer Nähe“ die Angabe „in absehbarer Zeit“ eingefügt.
2. Nach Nr. 6 wird als Nr. 6a eingefügt:
„6a. In § 35 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 Buchstabe c werden nach dem Wort „Solaranlagen“ die Wörter „auf Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 sowie Solaranlagen“ eingefügt.“
3. Nr. 12 wird wie folgt geändert:
 - a) Nr. 12 a) wird wie folgt gefasst:
„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, die Errichtung von untergeordneten Anbauten sowie durch Umnutzung und Aufstockung von rechtmäßig bestehenden Gebäuden zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.“
 - b) Nr. 12 b) wird wie folgt geändert:
In § 52 Abs. 1a Satz 4 wird die Angabe „31. Dezember 2028“ durch „30. April 2029“ ersetzt.
 - c) Nr. 12 c) aa) aaa) wird wie folgt gefasst:
„aaa) Nr. 4 wird wie folgt gefasst:
„4. den vollständigen oder teilweisen Verzicht auf die Herstellung von notwendigen Stellplätzen, insbesondere
 - a) soweit der Stellplatzbedarf durch besondere Maßnahmen verringert wird, auch durch die Errichtung und Anbindung von Stationen für Carsharing im Sinne von § 16a Hessisches Straßengesetz, oder
 - b) zu erwarten ist, dass kein oder ein geringerer Stellplatzbedarf besteht, beispielsweise aufgrund eines kommunalen Mobilitätskonzeptes.“
4. In Nr. 17 werden in § 63a Satz 4 die Wörter „Satz 2 und 3 gelten“ durch „Satz 3 gilt“ ersetzt.

5. In Nr. 22 a) wird § 68 Abs. 1 wie folgt geändert:
 - aa) Die bisherige Nr. a) wird aa).
 - bb) Es wird folgender Satz 4 angefügt:
„⁴Die Anforderung des Gebäudeenergiegesetzes bleiben unberührt.“
6. In Nr. 24 a) wird § 70 Abs. 2 wie folgt geändert:
 - a) Es wird folgender Satz 2 eingefügt:
„²Werden innerhalb eines Monats keine Nachforderungen gestellt, gilt der Antrag als vollständig.“
 - b) Die bisherigen Sätze 2 bis 4 werden die Sätze 3 bis 5.
7. In Nr. 32 a) wird die Anlage zu § 63 HBO wie folgt geändert:
 - a) Es wird folgende Nr. bb) eingefügt:
 - bb) Nr. 1.10 wird wie folgt gefasst:
 - „1.10. Schutzhütten
 - 1.10.1 für Wanderer und Radfahrer, wenn die Hütten jedermann zugänglich sind und keine Aufenthaltsräume haben,
 - 1.10.2 für Wald- und Naturkindergärten, wenn die Gebäude nicht mehr als 30 m³ Brutto-Rauminhalt haben, keine Sonderbauten sind, nur zum vorübergehenden Schutz von Kindern bestimmt sind und bauplanungsrechtlich zulässig sind,“
 - b) Die bisherigen Nr. bb) bis gg) werden Nr. cc) bis hh).
 - c) Es wird folgende Nr. ii) eingefügt:
 - ii) In Nr. 12.1 wird die Zahl „300“ durch die Zahl „500“ ersetzt.
 - d) Die bisherigen Nr. hh) bis ii) werden Nr. jj) bis kk).

Begründung:

Zu 1.

Durch die Ergänzung soll ein zeitlicher Zusammenhang der Schaffung eines noch nicht vorhandenen Spielplatzes mit der Errichtung der Wohnungen sichergestellt werden. Das Tatbestandsmerkmal „in absehbarer Zeit“ ist regelmäßig erfüllt, wenn zu erwarten ist, dass der Spielplatz im zeitlichen Zusammenhang mit der Aufnahme der Nutzung vorhanden ist.

Zu 2.

Nach der bereits im November 2022 erfolgten Reduzierung der für Solaranlagen erforderlichen Mindestabstände auf Dächern von 0,50 m wird eine weitere Vereinfachung für Solaranlagen auf Dachflächen von Reihenhäusern und Doppelhaushälften vorgenommen. Neben Solaranlagen aus nichtbrennbaren Baustoffen werden auch Solaranlagen auf Dächern von Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 – unabhängig ihres Brandverhaltens – ohne Abstände zu Brandwänden zugelassen. Hierdurch wird der wirtschaftliche Betrieb von Solaranlagen auch auf kleineren Dächern ermöglicht. Aufgrund der geringen Höhe und begrenzten Brandwandlänge bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 ist die Erleichterung vertretbar.

Zu 3 a)

Durch den bisherigen Gesetzesentwurf werden beim Verzicht auf die Stellplätze bei der nachträglichen Schaffung von Wohnraum im Bestand lediglich Baumaßnahmen betrachtet, die sich innerhalb der bestehenden Gebäudehülle bzw. mit der Aufstockung sich mit einer Gebäudeerweiterung in der Höhe befassen. Um die bestehenden Wohnraumpotenziale auch beim untergeordneten Anbau zur Wohnraumschaffung besser auszunutzen, wird eine Ergänzung aufgenommen. Als interessengerechte Begrenzung der Erleichterung wird diese nur auf solche Anbauten bezogen, die untergeordnet sind. Der Begriff der Unterordnung eines Anbaus folgt dem entsprechenden Regelungsgedanken des § 6 Abs. 6 (untergeordnete Bauteile).

Zu 3 b)

Entsprechende Stellungnahmen der Anhörung des Hessischen Landtags aufgreifend wird die Frist zur Evaluierung der Vorschrift durch die unteren Bauaufsichtsbehörden verlängert.

Zu 3 c)

Durch die Ergänzung wird klargestellt, dass die Kommunen in ihren Stellplatzsatzungen Abweichungen von der Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze zulassen können, solange und soweit zu erwarten ist, dass sich der Stellplatzbedarf durch besondere Maßnahmen des Mobilitätsmanagements verringert (z. B. durch konkrete Car-Sharing-Modelle, die Nutzung von „Semester-“ und „Job-Tickets“ oder Maßnahmen im ÖPNV). Wie bisher bleibt jedoch auch den Bauherrschaften die Möglichkeit geöffnet, Stellplätze „durch besondere Maßnahmen“ für das konkrete Vorhaben zu reduzieren, auch durch die Errichtung und Anbindung von Stationen für Carsharing.

Zu 4.

Die Anpassung stellt eine redaktionelle Klarstellung dar. Dass die zu beseitigende Anlage an ein fortbestehendes genehmigungsfreies Gebäude angebaut ist, hat keinen Einfluss auf die weiterhin einzuhaltende Anzeigepflicht der Beseitigungsmaßnahme des § 63a Satz 2. Sinn und Zweck von Satz 4 ist lediglich der sachgerechte Verzicht auf eine entsprechende Standsicherheitsprüfung für die fortbestehende, genehmigungsfreie Anlage in diesen Fallkonstellationen.

Zu 5.

Die Streichung des Wärmeschutznachweises aus der HBO folgt dem Wunsch, vermeidbare Vorschriften aus dem Bauordnungsrecht zu streichen. Das gilt insbesondere beim bauordnungsrechtlichen Wärmeschutz, da es sich bei der bestehenden Regelung in der HBO um eine Doppelregelung hinsichtlich des Mindestwärmeschutzes handelt, denn diese wird im gleichen Umfang durch eine bundesrechtliche Regelung in § 11 Gebäudeenergiegesetz (GEG) auf einer eigenständigen rechtlichen Grundlage gefordert. Mit der Ergänzung in § 68 Abs. 1 Satz 4 wird klargestellt, dass der landesrechtliche Verzicht auf den Nachweis in der HBO gerade nicht bedeutet, dass die Nachweisführung nach dem GEG entfällt. Ein Nachweis bleibt über die Erfüllungserklärung nach GEG gewahrt.

Zu 6.

Entsprechende Stellungnahmen der Anhörung des Hessischen Landtags aufgreifend wird eine Vollständigkeitsfiktion für die Anträge und Bauvorlagen im Baugenehmigungsverfahren eingeführt.

Zu Nr. 7 a)

Im Unterschied zu konventionellen Kindergärten verbringen die betreuten Kinder in Waldkindergärten mit ihren Erzieherinnen und Erziehern den Kindergartenalltag fast durchgehend außerhalb von Gebäuden, insbesondere im Wald oder auf Wiesen. Die Aktivitäten im Freien finden bei jedem Wetter statt. Bei Witterungsbedingungen, die einen sicheren Aufenthalt im Freien unmöglich machen, bedarf es jedoch einer Unterkunft in zumutbarer Nähe des Waldgebietes, in welcher Kinder und Erzieher bei sehr schlechten Witterungsbedingungen Schutz finden sollen. Durch die Neufassung der Nr. 1.10 wird die Schaffung solcher Aufenthaltsmöglichkeiten in Form eines Bauwagens oder Schaffung einer Waldhütte erleichtert. In Übereinstimmung mit der bereits in Nr. 1.1 bestehenden Genehmigungsfreiheit wird eine entsprechende räumliche Begrenzung der Gebäude aufgenommen. Sollen die Gebäude allerdings nicht nur einen vorübergehenden Aufenthalt ermöglichen oder mit Toiletten ausgestattet werden, greift diese Freistellung nicht.

Zu Nr. 7 b)

Entsprechend der Regelung in Bayern und Baden-Württemberg wird die Freistellung für selbständige Aufschüttungen oder Abgrabungen im Außenbereich erweitert und die Grundfläche von bisher 300 m² auf 500 m² angehoben.

Darüber hinaus liegt in der Begründung zu Nr. 11 b) in Satz 1 des zweiten Absatzes zu § 51 Abs. 5 ein redaktioneller Fehler vor, da im Widerspruch zum Gesetzestext § 31 HBO nicht ausgenommen worden ist. Der Satz müsste korrekt lauten: „Satz 1 Buchst a) regelt für den bestehenden Teil des Gebäudes, dass die §§ 30, 32 bis 35, 37, 38 Abs. 4 bis 8, 39 keine Anwendung finden“.

Wiesbaden, 30. September 2025

Für die Fraktion
der CDU
Die Fraktionsvorsitzende:
Ines Claus

Für die Fraktion
der SPD
Der Fraktionsvorsitzende:
Tobias Eckert