



HESSISCHER LANDTAG

30. 09. 2025

Beschlussempfehlung und Zweiter Bericht Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum

**zu Gesetzentwurf
Landesregierung**

**Drittes Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung
Drucksache 21/2733 zu Drucksache 21/2380**

hierzu:

**Änderungsantrag
Fraktion der CDU,
Fraktion der SPD**

Drucksache 21/2798

A. Beschlussempfehlung

Der Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum empfiehlt dem Plenum, den Gesetzentwurf in dritter Lesung unter Berücksichtigung des Änderungsantrags Drucksache 21/2798 – und damit in der aus der Anlage ersichtlichen Fassung – anzunehmen.

(CDU, SPD, Enthaltung AfD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Freie Demokraten)

B. Bericht

1. Der Gesetzentwurf war dem Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum in der 48. Plenarsitzung am 30. September 2025 nach zweiter Lesung zur Vorbereitung der dritten Lesung zurücküberwiesen worden.
2. Der Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum hat sich in seiner Sitzung am 30. September 2025 mit dem Gesetzentwurf befasst und die unter A wiedergegebene Beschlussempfehlung an das Plenum ausgesprochen.

Zuvor war der Änderungsantrag Drucksache 21/2798 angenommen worden.

(CDU, SPD, Enthaltung AfD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Freie Demokraten)

Wiesbaden, 30. September 2025

Berichterstattung:
Elke Barth

Ausschussvorsitz:
Michael Boddenberg

Anlage

Drittes Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung

Vom

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 (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,“

¹ Ändert FFN 361-123

- 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 zwölf 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 einzubeziehen. 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 in absehbarer Zeit 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.
- 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.
- 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 Gemeinschaftsräume 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) ¹Werden 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 Abs. 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, die Errichtung von untergeordneten Anbauten sowie durch Umnutzung und Aufstockung von rechtmäßig bestehenden Gebäuden zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.“
 - b) Als Abs. 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

30. April 2029 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, 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.
 - 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 Stand-sicherheit der Anlagen, an die die zu beseitigende Anlage angebaut ist, durch eine ent-sprechend berechnete Person nach § 68 Abs. 1 beziehungsweise nach § 68 Abs. 3 bescheinigt sein; die Beseitigung ist, soweit notwendig, durch diese Person zu überwachen.

⁴Satz 3 gilt 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 Kleingärten 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) Abs. 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Abs. 1 Satz 1 werden die Wörter „Schall- und Wärmeschutz“ durch das Wort „Schallschutz“ ersetzt.
 - bb) Es wird folgender Satz 4 angefügt:
„⁴Die Anforderung des Gebäudeenergiegesetzes bleiben unberührt.“
 - 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. ²Werden innerhalb eines Monats keine Nachforderungen gestellt, gilt der Antrag als vollständig. ³Die Bauaufsichtsbehörde kann Anträge und Bauvorlagen zurückweisen, wenn sie so unvollständig sind, dass sie nicht bearbeitet werden können. ⁴Im Übrigen fordert die Bauaufsichtsbehörde die Bauherrschaft auf, den Bauantrag innerhalb einer angemessenen Frist zu ergänzen oder sonstige erhebliche Mängel zu beseitigen. ⁵Werden 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:
 „¹Spätestens 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. 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,
 - cc) 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,“
 - dd) 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,“
 - ee) Die bisherigen Nr. 3.10 und 3.11 werden die Nr. 3.12 und 3.13.
 - ff) In Nr. 4.1 und Nr. 4.5 wird jeweils die Angabe „V“ durch „IV“ ersetzt.
 - gg) In Nr. 4.8 werden nach dem Wort „Gebäuden“ die Wörter „, einschließlich technischer Nebenanlagen“ eingefügt.
 - hh) 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.
 - ii) In Nr. 12.1 wird die Zahl „300“ durch die Zahl „500“ ersetzt.

- jj) 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,“
- kk) 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.