

Highlight-Maßnahmen aus dem Gesetzesentwurf zur Novelle der Hessischen Bauordnung



1. Unterstützung des Bundes beim Gebäudetyp-E (Maßnahme Nr. 1 der Eckpunkte der Kommission vom 11.11.2024)

Die in der Öffentlichkeit vielfach beklagten hohen bautechnischen Standards in der Baupraxis werden häufig mit zu hohen Anforderungen des Bauordnungsrechts begründet, dabei sind sie vor allem zivilrechtlichen Vorschriften und der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs und der Zivilgerichte zum bauvertraglichen Mängelgewährleistungsrecht geschuldet. Bund (BMJ und BMWSB) und Länder (Landesjustizministerien) haben im vergangenen Jahr ein Gesetzgebungsverfahren für eine Änderung ursächlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) eingeleitet, das allerdings durch den Bruch der Regierungskoalition im Bund zwar im November 2024 noch dem Bundeskabinett vorgelegt, aber dann nicht weitergeführt wurde. In den Sondierungsgesprächen für die neue Legislaturperiode ist vereinbart worden, dass dieses Gesetzgebungsverfahren wieder aufgegriffen werden soll.

Um den Vorstoß auf Bundesebene zu unterstützen, sollen mit dem Baupaket I die bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen erleichtert werden. Dies geschieht durch Änderung des § 73 HBO, indem für bestimmte Konstellationen wie Vorhaben, die der Weiternutzung bestehender Gebäude oder Vorhaben zur Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien dienen, erleichterte Möglichkeiten geschaffen werden, um bauordnungsrechtlich Abweichungen zuzulassen und experimentelle Vorhaben wie den Gebäudetyp-E bauordnungsrechtlich ermöglicht werden. Dies deckt sich mit den Bestrebungen der Bauministerkonferenz, die eine entsprechende Änderung der Musterbauordnung (MBO) vorgenommen hat.

2. Erleichtertes Bauen im Bestand (Maßnahmen Nr. 2, 3, 5 und 8)

Um weitere Potenziale von Bestandsgebäuden unbürokratisch und wirtschaftlich sinnvoll nutzen zu können, werden im Baupaket I Vereinfachungen zum Brandschutz und weiteren bauordnungsrechtlichen Vorgaben geschaffen. Entsprechend der MBO wird die Genehmigungsfreistellung in § 64 HBO auf Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken außerhalb eines Bebauungsplans ausgeweitet. Gerade in alten gewachsenen Ortskernen, für die oftmals kein Bebauungsplan besteht, kann so schnell und unbürokratisch zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Darüber hinaus werden auch Erleichterungen für die Umnutzung von bestehenden Aufenthaltsräumen in Wohnraum sowie für den Dachgeschossausbau bzw. die Dachaufstockung zu Wohnzwecken geschaffen (Änderungen insbes. in §§ 37, 42, 50 und 51 HBO). Dazu sollen weitgehend die bisherigen für den Bestand geltenden Anforderungen für Abstände, tragende Bauteile, Außenwände, Brandwände, Decken und Dächer bestehen bleiben. Zudem wird die Anforderung an die lichte Raumhöhe für solche Umnutzungen auf 2,20 m reduziert. Durch gesetzlich klar beschriebene Erleichterungen und reduzierte Bauteilanforderungen werden die Anforderungen an Bestandsbauteile auf ein vertretbares Maß begrenzt, Planungssicherheit für die Bauherrschaft erzeugt und der Abstimmungs- und Genehmigungsaufwand erheblich reduziert.

Zusätzlich wird die Genehmigungsfreistellung des § 64 HBO auch auf Baumaßnahmen zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums in Baugebieten ohne Bebauungsplan ausgeweitet (§ 64 Abs. 1a HBO). Fügt sich ein Bauvorhaben ein, kann auf eine Baugenehmigung verzichtet werden, außer der Bauherr, die Bauaufsicht oder die Gemeinde fordern dies. Ergänzend soll bei einem nachträglichen Ausbau im Bestand keine Verpflichtung zur Schaffung zusätzlicher Stellplätze § 52 Abs. 1 Satz 2 HBO verbunden sein.

Highlight-Maßnahmen aus dem Gesetzesentwurf zur Novelle der Hessischen Bauordnung



3. Reduzierte Mindestabstände zur Nachverdichtung (Maßnahme Nr. 6)

Um mehr Wohnungsbau zu ermöglichen, wird zur weitergehenden Bebaubarkeit von Grundstücken auch der Mindestabstand zur Nachbargrenze in § 6 HBO von 3 m auf 2,5 m reduziert. Damit können Grundstücke besser nachverdichtet werden und das Maß von 2,50 m ist auch unter Gesichtspunkten des Brandschutzes grds. ausreichend.

4. Verzicht auf die Errichtung von Kfz-Stellplätzen bei Wohnungsneubauvorhaben (Maßnahme Nr. 4)

Der ebenfalls zur Flächenbereitstellung und zur Baukostensparnis geforderte Verzicht auf die Errichtung von Stellplätzen bei Wohnneubauten wird durch eine zunächst auf fünf Jahre befristete Regelung, sogenannte Experimentiervorschrift, des § 52 Abs. 1a HBO aufgegriffen. Um den kommunalen Spitzenverbänden entgegen zu kommen, wurde eine gestaffelte Regelung konzipiert, wonach in Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern für neu errichtete Wohngebäude mit bis zu 14 Wohnungen keine Stellplätze gefordert werden dürfen. Für Wohngebäude mit mehr als 14 Wohnungen soll ein Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätze je Wohneinheit gelten, auch wenn eine kommunale Stellplatzsatzung mehr Stellplätze fordert. Da es sich um eine experimentelle Vorschrift handelt, soll die Vorschrift bis zum 31.12.2030 befristet und im Jahr 2029 evaluiert werden.

5. Keine generelle Pflicht zur Errichtung von Kleinkinderspielplätzen auf dem Baugrundstück (Maßnahme Nr. 7)

Mit dem Baupaket I soll die Herstellungspflicht bei der Errichtung von Wohngebäuden mit bis zu 12 Wohnungen entfallen. Zudem bedarf es keiner Herstellung, wenn bei Quartieren von mehr als 20 Wohnungen der Spielplatz zentral geschaffen wird oder vorhanden ist. Unberührt davon bleibt die Möglichkeit der Städte und Gemeinden, im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit die Errichtung von öffentlichen Kinderspielplätzen weiterhin über Festsetzungen in Bebauungsplänen zu steuern.

6. Erleichterungen durch geänderte Sonderbauschwellen (Maßnahme Nr. 10)

Großgaragen mit mehr als 1000 m² Nutzfläche werden durch eine Änderung von § 2 HBO künftig nicht mehr als Sonderbauten, sondern als Regelbauten bewertet und unterliegen daher künftig dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren. Davon werden besonders Wohnungsbauvorhaben mit größeren Tiefgaragen profitieren. Ebenso werden unkritische, große Büro- und Verwaltungsgebäude, auch soweit diese mehr als 3.000 m² Grundfläche haben, mit der geplanten Regelung als Regelbauten eingestuft.

7. Abbau von Formvorschriften (Maßnahme Nr. 13)

Die Umsetzung des digitalen Baugenehmigungsverfahrens ist ein wesentlicher Baustein der Vereinfachung und Beschleunigung. Zur konsequenten Digitalisierung werden deshalb auch bestehende Schriftformerfordernisse wie z.B. bei der Anzeige des Wechsels der Bauherrschaft oder der Verlängerung der Baugenehmigung gestrichen. Dies beschleunigt die Kommunikation zwischen den am Bau Beteiligten und den Behörden, da auch eine Kommunikation mittels E-Mail möglich ist.

8. Vollständige Genehmigungsfreiheit von Abbruchvorhaben (Maßnahme Nr. 14)

Nach der derzeitigen Rechtslage ist in Hessen der Abbruch und die Beseitigung baulicher Anlagen in der Regel baugenehmigungspflichtig. Bisher sind nur Abbruch und Beseitigung baulicher Anlagen von untergeordneter Bedeutung ohne Baugenehmigung möglich. Durch

Highlight-Maßnahmen aus dem Gesetzesentwurf zur Novelle der Hessischen Bauordnung



die Einführung der generellen Genehmigungsfreiheit von Abbruchvorhaben in § 63a HBO werden Abbruchvorhaben vollständig aus der Genehmigungspflicht ausgenommen.

9. Verlängerung der Gültigkeit der Baugenehmigung von 3 auf 5 Jahre und der Unterbrechungsdauer der Bauausführung von 1 auf 2 Jahre (Maßnahme Nr. 15)

Die anhaltenden Schwierigkeiten im Hinblick auf Lieferengpässe, Rohstoffknappheit und schwierige Finanzierungslagen verzögern oftmals den ursprünglich geplanten Baubeginn, ohne dass die Bauherrenschaft diese Gründe selbst zu vertreten hat oder beeinflussen kann. Diese Änderungen des § 74 HBO tragen der derzeitigen wirtschaftlichen Situation Rechnung und sparen den Bauherren Kosten für das neuerliche Stellen eines Bauantrags.

10. Reduzierung des Prüfumfangs im Baugenehmigungsverfahren um sonstiges öffentliches Recht (Maßnahme Nr. 16)

Die bisherige Rechtslage sieht vor, dass die Bauaufsichtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren für Sonderbauten nach § 66 HBO auch fachfremdes Recht, also weitere öffentliche Belange prüft, für die im Fachrecht kein eigenes Zulassungsverfahren vorgesehen ist, wie zum Beispiel die Einhaltung des Artenschutzrechts. Dieses Prüfungserfordernis entfällt künftig, was der Entlastung der Bauaufsichtsbehörden und der Beschleunigung der Genehmigungsverfahren dient.