



## **- Vorschläge für das Baupaket I -**

### **1. Unterstützung des Gebäudetyps E (einfach, experimentell und effizient): Leichter von bauordnungsrechtlichen Anforderungen abweichen**

Um den Vorstoß der Bundesregierung zum „Gebäudetyp E“ zu unterstützen, sollen in der HBO die bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen erleichtert werden. Durch die beabsichtigte Einführung einer „Innovationsklausel“ können bei Baumaßnahmen kostensparende und experimentelle Lösungskonzepte leichter umgesetzt werden.

### **2. Mehr Dachgeschossausbau ohne Genehmigung zulassen**

Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender Dachgeschosse zu Wohnzwecken im unbeplanten Innenbereich sollen ohne Baugenehmigung erfolgen können. Gerade in Ortskernen, für die oftmals kein Bebauungsplan besteht, kann so schnell und unbürokratisch zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

### **3. Erleichterte Anforderungen beim Dachgeschossausbau und Aufstockungen zur Wohnraumschaffung**

Der nachträgliche Ausbau von Dachgeschossen und die Aufstockung bestehender Gebäude sind effiziente Maßnahmen, durch die ohne Inanspruchnahme zusätzlicher Grundstücksflächen Wohnraum geschaffen wird. Um diese Potenziale unbürokratisch nutzen zu können, werden sowohl die bereits beschlossenen als auch die im Entwurf vorliegenden Vereinfachungen der Musterbauordnung zum Brandschutz übernommen und weitere, hessenspezifische Erleichterungen z.B. im Schallschutz geschaffen. Durch gesetzlich klar beschriebene Erleichterungen und reduzierte Bauteilanforderungen wird die Planungssicherheit erhöht und der Abstimmungs- und Genehmigungsaufwand reduziert.

### **4. Stellplatzverzicht bei der Schaffung zusätzlichen Wohnraums**

Die Pflicht der Schaffung von Stellplätzen beim Dachgeschossausbau sowie der Umnutzung und der Aufstockung von bestehenden Gebäuden soll entfallen. Darüber hinaus soll bei der Errichtung von Neubauten für Wohnzwecke befristet bis zum 31.12.2030 auf die Verpflichtung der Schaffung von Stellplätzen verzichtet werden. Die Anwendungspraxis soll anschließend evaluiert werden. Dies ermöglicht eine flexiblere Gestaltung von Bauprojekten, senkt zugleich die Baukosten und dient damit auch der schnelleren Wohnraumschaffung.

### **5. Erleichterungen bei der Umnutzung bestehender Nutzungseinheiten in Wohnraum**

Wenn in rechtmäßig bestehenden Gebäuden Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in Wohnraum umgenutzt werden, sollen von nun an die

bestehenden Anforderungen für Abstände, tragende Bauteile, Außenwände, Brandwände, Decken und Dächer gelten. Zudem wird die Anforderung an die lichte Raumhöhe für solche Umnutzungen auf 2,20 m reduziert. Dies erhöht die Planungssicherheit, vergünstigt die Umnutzung und reduziert den formalen Aufwand, da keine Abweichungsentscheidungen erforderlich sind.

## **6. Reduzierte Mindestabstände für mehr Wohnfläche**

Für mehr Wohnraum in städtischen Gebieten können Grundstücke besser nachverdichtet werden. Die Reduzierung des abstandsflächenrechtlichen Mindestabstands zur Nachbargrenze von 3 m auf 2,5 m lässt mehr Grundstücksfläche für eine Bebauung zu und ist auch für den Brandschutz ausreichend.

## **7. Verzicht auf die Pflicht zur Errichtung von Kinderspielplätzen**

Um mehr Grundstücksfläche als Wohnfläche ausnutzen zu können, wird die Verpflichtung zur Errichtung von Kinderspielplätzen gestrichen und in das Ermessen der Bauherrschaft gestellt. Die Städte und Gemeinden können im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit die Errichtung von Kinderspielplätzen weiterhin über Festsetzungen im Bebauungsplan bauplanungsrechtlich steuern.

## **8. Befristete Sonderregelung bei Wohnbauvorhaben im unbeplanten Innenbereich**

Bis zum 31.12.2030 werden Baugenehmigungsverfahren für Wohnbauvorhaben im unbeplanten Innenbereich nur noch durchgeführt, wenn dies der Bauherr explizit verlangt oder seitens der Bauaufsichtsbehörde bspw. aufgrund bauplanungsrechtlich kompliziert zu beurteilenden Fällen oder denkmalschutzrechtlich relevanter Sachverhalte gefordert wird. Dies entlastet die Bauherrenschaften und Genehmigungsbehörden von der Durchführung "unproblematischer Bauvorhaben". Rechte der Bauaufsicht und der Bauherren werden jedoch nicht beschnitten, da jede der beiden Seiten ein Genehmigungsverfahren verlangen kann. Die befristete Regelung soll anschließend evaluiert werden.

## **9. Verbesserungen beim Seriellen Bauen**

Hessen ist für das serielle Bauen bereits sehr gut aufgestellt. Um für diesen Bereich zukünftig noch mehr Potentiale auszuschöpfen, werden Praxisbeispiele als Vorbilder identifiziert, um anhand dieser mögliche Verbesserungen umsetzen zu können.

## **10. Höhere Sonderbauschwellen, insbesondere bei Wohnbauvorhaben und Büro- und Verwaltungsgebäuden**

Großgaragen mit mehr als 1000 m<sup>2</sup> Nutzfläche werden künftig nicht mehr als Sonderbauten, sondern als Regelbauten bewertet und unterliegen daher erheblich einfacheren Genehmigungsverfahren. Davon werden besonders Wohnungsbauvorhaben mit größeren Garagen profitieren. Ebenso werden unkritische, große Büro- und Verwaltungsgebäude mit mehr als 3.000 m<sup>2</sup> Grundfläche mit der geplanten Regelung als Regelbauten eingestuft.

## **11. Erleichterungen bei Teilung von Grundstücken**

Grundstücke werden häufig geteilt, um auf kleineren Flächen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die Teilung kann dazu führen, dass Festsetzungen eines Bebauungsplanes nicht mehr eingehalten werden, da dessen Vorgaben für die Teilungsgenehmigung nicht prüfungsrelevant sind. Dadurch ist vielfach ein nachträgliches Einschreiten durch die unteren Bauaufsichtsbehörden nötig. Um diese Regelungslücke zu schließen und dem Bauherrn Planungs- und Rechtssicherheit zu geben, soll das Bauplanungsrecht als Prüfungsgegenstand ausdrücklich aufgenommen werden.

## **12. Rücknahmefiktion bei Unvollständigkeit oder erheblichen Mängeln eines Bauantrags**

Bauanträge, die unvollständig sind oder sonstige erhebliche Mängel aufweisen, sollen künftig als zurückgenommen gelten, wenn die Mängel nicht innerhalb einer bestimmten Frist behoben werden. Dies verbessert die Qualität der Bauanträge, beschleunigt das Verfahren und entlastet die Bauaufsichtsbehörden.

## **13. Es geht auch mal per E-Mail: Wegfall von Schriftformerfordernissen**

Bestehende Schriftformerfordernisse wie z.B. bei der Anzeige des Wechsels der Bauherrschaft, der Versendung von Unterlagen an die Gemeinde, der Verlängerung der Baugenehmigung, etc. werden entweder gestrichen oder reduziert (Textform statt Schriftform, was insb. eine Kommunikation über E-Mail zulässt). Dies erleichtert vor allem das elektronische Baugenehmigungsverfahren.

## **14. Entbürokratisierung von Abbruchvorhaben**

Nach der derzeitigen Rechtslage bedürfen der Abbruch und die Beseitigung baulicher Anlagen in der Regel einer Baugenehmigung. Im Zuge des Bürokratieabbaus soll daher die Beseitigung freistehender Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 3 sowie sonstiger baulicher Anlagen bis 10 m Höhe, die keine Gebäude sind, genehmigungsfrei gestellt werden. Regelmäßig ist dann nur noch die Anzeige bei der Bauaufsichtsbehörde nötig, was dort zu einer Entlastung führen wird.

## **15. Verlängerung der Gültigkeit der Baugenehmigung von 3 auf 5 Jahre + Verlängerung der Unterbrechungsdauer der Bauausführung von 1 auf 2 Jahre**

Diese Änderungen tragen der derzeitigen wirtschaftlichen Situation im Hinblick auf Lieferengpässe, Rohstoffknappheit und schwierige Finanzierungslagen Rechnung. Und sie sparen den Bauherren Kosten für das neuerliche Stellen eines Bauantrags.

## **16. Reduzierung des Prüfumfangs im Baugenehmigungsverfahren**

Die bisherige Rechtslage sieht vor, dass die Bauaufsichtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren auch fachfremdes Recht (Hauptanwendungsfall ist die Prüfung der artenschutzrechtlichen Regelungen) prüft, für das kein eigenes Zulassungsverfahren vorgesehen ist. Dieses Prüfungserfordernis soll, neben der Prüfung anderer fachrechtlicher Regelungen, entfallen. Dies dient der Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens für Sonderbauten (z.B. Hochhäuser, Verkaufsstätten > 2 000 m<sup>2</sup> Grundfläche, Versammlungsstätten für > 200 Besucher, Krankenhäuser, Kitas mit dem Aufenthalt von Kindern dienenden Räumen außerhalb des Erdgeschosses, Schulen und Hochschulen).

## **17. Mobilfunkausbau in Hessen erleichtern**

In Umsetzung des Koalitionsvertrages wird die Genehmigungsfreiheit für Antennenanlagen auf eine Höhe bis zu 20 m im Außenbereich erweitert. Die Genehmigungsfiktion für Mobilfunkmasten, wonach diese regelmäßig drei Monate nach Einreichung aller Unterlagen automatisch als genehmigt gelten, soll auch Masten umfassen, die bisher als Sonderbauten eingestuft sind.

## **18. Ausbau Erneuerbarer Energien: Verfahren für Solaranlagen, Elektrolyseure und Batteriespeicheranlagen erleichtern**

Um der Intention des Bundesgesetzgebers zu folgen, sollen bauplanungsrechtlich im Außenbereich privilegierte Solaranlagen sowie Vorhaben zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff aus erneuerbaren Energien durch Genehmigungsfreiheit auch im Bauordnungsrecht begünstigt werden. Zusätzlich könnten Erleichterungen für Batteriespeicheranlagen in das Baupaket I aufgenommen werden, sofern der Bundesgesetzgeber noch in diesem Jahr entsprechende Regelungen im Baugesetzbuch trifft.

## **19. Windenergieanlagen: Europarechtliche Anpassungen zur Beschleunigung**

Nach europäischem Recht darf die Errichtung einer Windenergieanlage, die der europäischen Maschinenrichtlinie unterfällt, keinem nationalen Genehmigungsverfahren unterworfen werden, soweit Gesichtspunkten der CE-Kennzeichnung und der Anforderungen der Maschinenrichtlinie betroffen sind. Der Anwendungsbereich und die verfahrensrechtlichen Vorschriften der HBO werden daher entsprechend den europarechtlichen Vorgaben reduziert.

## **20. Erleichtertes Bauen für militärische Bauvorhaben**

Seit dem großangelegten russischen Angriff auf die Ukraine im Jahr 2022 steigt die Zahl der Bundesbauvorhaben zum Ausbau und zur Neuerrichtung von Bundeswehrliegenschaften. Parallel zum Pakt zur Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung haben sich Bund und Länder auf eine engere Kooperation und Erleichterungen bei der Umsetzung militärischer Bauvorhaben verständigt. Auch Hessen wird vom Bund und den NATO-Gaststreitkräften als Infrastrukturstandort genutzt. Landesrechtlich kann daher durch eine Ausweitung genehmigungsfreier Bauvorhaben auf militärische Liegenschaften und eine Reduktion bauaufsichtlicher Aufgaben ein Beitrag zur Entbürokratisierung staatlicher Bauvorhaben erreicht werden.