



**HSGB**  
HESSISCHER STÄDTE-  
UND GEMEINDEBUND

Hessischer Städte- und Gemeindebund · Postfach 1351 · 63153 Mühlheim/Main

Referenten Fr. Vogelmann/  
Hr. Brodt/Fr. Erb  
Abteilung 2.2  
Unser Zeichen

Herrn  
Michael Boddenberg MdL  
Vorsitzender des Ausschusses für Wirtschaft, Energie,  
Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum des  
Hessischen Landtags  
Schlossplatz 1-3  
65183 Wiesbaden

Telefon 06108 6001-49/40/42  
Telefax 06108 6001-57  
E-Mail hsgb@hsgb.de

Ihr Zeichen P 2.4  
Ihre Nachricht vom 03.07.2025

Datum 26.08.2025

Per E-Mail: [h.schnier@ltg.hessen.de](mailto:h.schnier@ltg.hessen.de)  
[m.eisert@ltg.hessen.de](mailto:m.eisert@ltg.hessen.de)

## **Öffentliche Anhörung des Ausschusses für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum**

### **Gesetzentwurf Landesregierung**

### **Drittes Gesetz zur Änderung in der Hessischen Bauordnung – Drucks. 21/2380**

Sehr geehrte Herr Boddenberg,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Gelegenheit, zu dem Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung der Hessischen Bauordnung Stellung nehmen zu dürfen.

Das mit dem Gesetzesvorhaben verfolgte Ziel des Bürokratieabbaus ist auch ein kommunales Anliegen. Insofern macht sich der Hessische Städte und Gemeindebund zusammen mit seinen Bündnispartnern auch im Rahmen der Entlastungsallianz für Aufgabenkritik, Priorisierung und Bürokratieabbau stark. Allerdings darf man nicht dem Irrglauben aufsitzen, die Abschaffung von Genehmigungserfordernissen stünde stets gleich mit dem Abbau von Bürokratie. Ob die Abschaffung einer Genehmigungspflicht oder anderer gesetzlich gesteckter Rahmenbedingungen tatsächlich dazu führen kann, dass sich die Verfahren und Prozesse für die Betroffenen erleichtern und man auch im Ergebnis den Abbau von Bürokratie leben kann, ist in jedem Einzelfall zu

Hessischer Städte- und  
Gemeindebund e.V.  
Henri-Dunant-Str. 13  
D-63165 Mühlheim am Main  
Telefon 06108 6001-0  
Telefax 06108 6001-57

BANKVERBINDUNG  
Sparkasse Langen-Seligenstadt  
IBAN DE66 5065 2124 0008 0500 31  
BIC: HELADEF1SLS  
Steuernummer: 044 224 00204

PRÄSIDENT  
Markus Röder  
ERSTER VIZEPRÄSIDENT  
Dr. Johannes Hanisch  
VIZEPRÄSIDENT  
Matthias Baaß

GESCHÄFTSFÜHRER  
Johannes Heger  
Dr. David Rauber  
Harald Semler



hinterfragen und kann keinesfalls pauschal und auch nicht überregional gleich beantwortet werden. Ein Bürokratieabbau im umfassenden Sinn muss stets beinhalten, dass Freiräume für eigenverantwortliche lokale Gestaltung geschaffen werden.

Vor diesem Hintergrund sehen wir den hier vorliegenden Gesetzentwurf trotz der Anerkennung des Ziels des Bürokratieabbaus hinsichtlich der untenstehend näher kritisierten Regelungen im Ergebnis als nicht zielführend an. Als Ziel nennt die Gesetzesbegründung hier die Entlastung der hessischen Wohn- und Bauwirtschaft, während der Gesetzesentwurf eine Berücksichtigung kommunaler Interessen nahezu vollständig vermissen lässt. Dies kann nicht der Preis für den Wunsch nach einem Abbau von Bürokratie sein und wird im Ergebnis auch keine tragfähige Lösung des Problems darstellen.

Vielmehr ist hervorzuheben, dass gerade in den Möglichkeiten und Fähigkeiten der Kommunen - die vor Ort den Blick auf die konkrete Situation haben - ein Potenzial zum Abbau von Bürokratie eröffnet wird, das mit dem hier vorliegenden Gesetzentwurf ungenutzt und vielmehr ignoriert bleibt. Das Recht auf Selbstverwaltung ist verfassungsrechtlich garantiert (Art. 28 Abs. 2 GG, Art. 137 Abs. 3 HV) und darf nicht durch landesgesetzliche Regelungen untergraben oder ausgehöhlt werden. Gerade in dem Recht der Kommunen zur Selbstverwaltung zeigen sich Potenziale, die niedrigschwellig und mit Bürgernähe den Abbau von Bürokratie vorantreiben können. Die Situationen in den Kommunen unterscheiden sich stark nach den jeweils örtlichen Gegebenheiten. Es ist in vielen Fällen gar nicht möglich, eine hessenweit einheitliche Regelung zu treffen und zum Beispiel die Situation einer Großstadt mit der des ländlichen Raums gleichzusetzen. Gerade die unmittelbare Einschätzung der örtlichen Gegebenheiten ermöglicht es den Kommunen eine für die konkrete Situation praktikable und bürokratiearme Lösung zu finden. Hierfür ist es zwingend erforderlich, dass die kommunalen Rechte nicht beschnitten werden und auch die Satzungshoheit, zum Beispiel im Bereich des Stellplatzrechts, bei den Kommunen verbleibt.

Dass die Kommunen von ihrer Möglichkeit, auf die Situation vor Ort einzugehen, Gebrauch machen und für den Einzelfall praktikable Lösung schaffen, zeigt sich schon jetzt in der Praxis: So nutzen zahlreiche Kommunen die schon bestehenden Ermächtigungen des § 52 HBO und sehen in ihren Stellplatzsatzungen Möglichkeiten der Einzelfallregelungen vor Ort vor, wie zum Beispiel den Fall des Verzichts auf Stellplätze bei der Vorlage eines Mobilitätskonzeptes, bei Carsharing, dem Angebot eines Jobtickets oder der Nähe zum ÖPNV. Es kann jedoch nicht davon ausgegangen werden, dass jegliche Maßnahmen vor Ort jeweils die gleiche Wirksamkeit entfalten oder gar überall realisierbar sind. Deshalb bleibt die Einschätzung vor Ort unabdingbar und führt im Ergebnis zum Abbau von Bürokratie, da für den Einzelfall zugeschnittene und praktikable Lösungen gefunden werden können. Hier gilt es, Vertrauen in die Fähigkeiten der Kommunen zu haben, denn in kommunaler Verantwortung lassen sich viele Probleme besser lösen. Das bedeutet aber auch, dass die Kommunen an Genehmigungsprozessen zu beteiligen sind, denn diese können aufgrund der Kenntnis der Örtlichkeit im Einzelfall die Genehmigungsfähigkeit des



Vorhabens am besten beurteilen. Zu nennen sei beispielsweise das Kriterium des Einfügens im Bereich des unbeplanten Innenbereichs nach § 34 BauGB, welches ohne Ortskenntnis nicht beurteilt werden kann. Fallen jedoch Genehmigungserfordernisse durch die gesetzlichen Neuregelungen weg, so fehlt zwangsläufig auch die erforderliche Beteiligung der Kommunen. Insofern muss es ein Vertrauen – auch auf Seiten des Landes – dahingehend geben, dass die Kommunen das Recht um- und durchsetzen.

Zu berücksichtigen ist, dass der Wegfall von Genehmigungserfordernissen nicht zwingend gleichzusetzen ist, mit dem Wegfall von Bürokratie. Zwar mag es auf den ersten Blick so scheinen, als würde mit dem Wegfall einer Genehmigungserfordernisse das Baugenehmigungsverfahren und damit auch die Bautätigkeit erleichtert und beschleunigt werden. Man muss sich jedoch ganz deutlich vor Augen führen, dass der Wegfall einer förmlichen Genehmigung auf der Verfahrensebene nicht dazu führt, dass praktische und rechtliche Probleme verschwinden. Man verlagert hier nur die Verantwortlichkeit von der Bauaufsichtsbehörde in die Hände der Bauherrschaft, die aber selbstverständlich dennoch die jeweils einschlägigen rechtlichen Vorgaben einzuhalten hat. Eine Lösung der etwaig vorhandenen rechtlichen und tatsächlichen Probleme muss dennoch weiterhin stattfinden. Der Wegfall eines Genehmigungsverfahrens oder -erfordernisses mag auf den ersten Blick beschleunigend wirken, kann aber doch dazu führen, dass die Probleme erst später auftreten, nämlich nach oder während der Verwirklichung des Bauvorhabens, da dieses nun vorher nicht behördlich geprüft wurde. D.h. man verlagert hier bestehende Konflikte nur in die Ebene des Vollzugs, löst sie aber nicht. Sobald das Vorhaben aber einmal realisiert wurde, sind Probleme der Genehmigungsfähigkeit viel schwieriger zu beseitigen bzw. rückgängig zu machen, als wenn man das Problem schon vor Errichtung auf der Genehmigungsebene angegangen wäre. Es kann somit auch nicht im Interesse der Bauherrschaft sein, zwar genehmigungsfrei gestellt zu sein, aber in der Folge möglicherweise rechtswidrige errichtete Vorhaben wieder zurückbauen zu müssen. Der finanzielle Vorteil würde sich zu einem erheblichen finanziellen Nachteil umkehren. Hinzu kommen nicht unerhebliche Probleme auf der Ebene des Vollzugs auf Seiten der Bauaufsichtsbehörde, z.B. in personeller Hinsicht.

Der Wunsch nach der Beschleunigung von Genehmigungsverfahren kann schlichtweg nicht in jedem Fall darüber gelöst werden, dass man Verfahren komplett streicht, denn damit löst man die vorhandenen rechtlichen und tatsächlichen Probleme, die Gegenstand des Genehmigungsverfahrens sind, nicht. Der Wunsch nach schnelleren Genehmigungsverfahren ist vielmehr in erster Linie darüber zu lösen, an den wesentlichen Stellen mehr Fachpersonal einzustellen und Ressourcen dafür zu schaffen.

Letztendlich bleibt der Eindruck, dass hier zulasten der Kommune die Entscheidungsfreiheit bei der Bauherrschaft angesiedelt wird, während die Mitwirkungs- und Entscheidungskompetenzen der Kommunen beschnitten werden. Auch der Wunsch nach einer Vereinfachung und einer Kostensenkung im Baugenehmigungsverfahren kann es nicht rechtfertigen, einseitig Vorteile



zugunsten der Bauherrschaft zu regeln und die Kommunen zu belasten. Letztendlich löst eine Verlagerung der Probleme diese nicht, sondern verschiebt diese nur. Hierbei handelt es sich bei einer umfassenden Gesamtbetrachtung weder um eine Vereinfachung noch um eine Kostensenkung.

Dies vorweggeschickt, nehmen wir zu den einzelnen mit dem Gesetzentwurf vorgelegten Regelungen aus Sicht der kreisangehörigen Städte und Gemeinden wie folgt Stellung:

#### **Zu Ziffer 4 – § 7 HBO**

Hier ist positiv anzumerken, dass nun auch die bauplanungsrechtlichen Vorschriften Gegenstand der Prüfung zur Erteilung einer Teilungsgenehmigung sind.

#### **Zu Ziffer 5 – § 8 Abs. 2 HBO**

Die Pflicht zur Errichtung von Kinderspielplätzen im Zusammenhang mit der Errichtung von Wohngebäuden vollständig zu streichen, wäre schon aufgrund der sozialen Aspekte nicht tragfähig. Insofern ist festzuhalten, dass die nun vorgeschlagene Regelung, die die Pflicht zur Errichtung eines Spielplatzes bei der Errichtung von mehr als zwölf Wohneinheiten der ursprünglichen im Baupaket I enthaltenen Forderung, die Pflicht der privaten Bauherrschaft zur Errichtung von Kinderspielplätzen komplett zu streichen, vorzuziehen ist.

Es ist aber dennoch darauf hinzuweisen, dass bei Fehlen der Errichtung entsprechender Kinderspielplätze durch private Bauträger die Kommunen hier bei der Errichtung öffentlicher Spielplätze mehr in die Pflicht genommen werden. Hierbei handelt es sich um eine Verlagerung der Verantwortung auf die kommunale Seite, die letztendlich auch den Steuerzahler trifft.

Da den Kommunen aufgrund der Aufgabenverlagerung höhere Kosten entstehen, ist darüber hinaus ausdrücklich auf den Grundsatz der Konnexität hinzuweisen.

#### **Zu Ziffer 12 - § 52 HBO**

Einer Streichung der Ermächtigung für die Kommunen, über ihre Stellplatzsatzung bei der Errichtung von Wohnbauvorhaben die notwendigen Stellplätze zu fordern, treten wir bestimmt entgegen.

Ob und inwieweit notwendige Stellplätze für die Errichtung Ziel- und Quellverkehr auslösender Vorhaben einzufordern sind, obliegt der Satzungshoheit der einzelnen Kommune und damit ihrem verfassungsrechtlich garantierten Recht auf Selbstverwaltung. Die Frage, wie viele Stellplätze notwendig sind, richtet sich nach dem jeweiligen Einzelfall und der konkreten

Verkehrssituation vor Ort. Die Ermächtigung zum Erlass einer Stellplatzsatzung stellt das Recht der Kommune dar, eine eigene Verkehrslenkungs politik zu betreiben, deren Ausrichtung und Gestaltung sie anhand der konkreten örtlichen Verkehrsverhältnisse bestimmt. Insofern dient die Stellplatzsatzung der Verkehrslenkung und der Entlastung des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum. Die maßgeblichen Verkehrsverhältnisse variieren je nach Örtlichkeit stark. Insofern halten wir es nicht für möglich, hessenweit eine einheitliche Regelung über einen Verzicht auf die Stellplatzpflicht zu treffen. Die Verkehrssituation einer Großstadt kann wohl kaum mit der einer ländlichen Kommunen verglichen werden. Umso wichtiger ist es, die Ermächtigung zum Erlass individueller Regelungen vor Ort bei den Kommunen zu belassen, um ein Eingehen auf die örtlichen Besonderheiten zu gewährleisten.

Vor diesem Hintergrund kann den nun beabsichtigten Regelungen nicht zugestimmt werden.

Es soll ein neuer § 52 Abs. 1 Satz 2 HBO angefügt werden, der regelt, dass sich die Anzahl notwendiger Stellplätze nicht erhöht, wenn durch nachträglichen Ausbau von Dach- oder Kellergeschossen, Teilung von Wohnungen sowie durch Umnutzung und Aufstockung von rechtmäßig bestehenden Gebäuden zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.

Auch diese Fallkonstellationen beinhalten die Schaffung neuer Wohneinheiten, die damit auch neuen Ziel- und Quellverkehr auslösen und folglich einen Bedarf an der Errichtung von Stellplätzen verursachen. Je nach Einzelfall kann dieser Bedarf auch mehr als nur unwesentlich sein. Vor allem mit der Umnutzung, aber auch der Aufstockung eines bestehenden Gebäudes zur Schaffung von Wohnraum kann je nach Art des Gebäudes eine beträchtliche Anzahl an Wohneinheiten entstehen.

Ob in den jeweiligen Fallkonstellationen die Errichtung von Stellplätzen aufgrund der Verkehrssituation vor Ort entbehrlich ist, kann nicht pauschal und hessenweit einheitlich geregelt und entschieden werden. Dies ist vielmehr eine Angelegenheit, die der Beurteilung der Kommune vor Ort obliegen muss. Nicht jede Örtlichkeit bietet die Voraussetzungen, auf die Nutzung eines Pkw zu verzichten. Gerade ländliche Kommunen in Hessen sind nicht oder nicht hinreichend durch den ÖPNV erschlossen. Dort sind die Bürger auf die Nutzung eines Pkw angewiesen, der sodann entsprechend auch abgestellt werden muss. Werden nun Wohneinheiten errichtet, ohne dass die Herstellung dieser notwendigen Stellplätze erfolgt, wird dies zu nicht absehbaren Folgen für den ruhenden Verkehr führen. Schon jetzt fehlen – auch im ländlichen Raum – gerade in dicht bebauten Ortskernen Parkplätze, was zu einer Belastung des ruhenden Verkehrs und einem erhöhtem Parksuchverkehr führt. Diese Problematik würde sich durch den Wegfall der Stellplatzpflicht bei Schaffung neuer Wohneinheiten verschärfen.

Gerade die Ausdehnung einer Regelung auf die Umnutzung und Aufstockung von rechtmäßig errichteten Gebäuden ist strikt abzulehnen. Bei einem nachträglichen Ausbau von Dach- oder Kellergeschossen sowie der Teilung von Wohnungen handelt es sich um einen relativ



überschaubaren und kalkulierbaren Bereich neu hinzukommender Wohnungen. Diese Flächen sind endlich und auf kommunaler Seite planerisch berücksichtigungsfähig. Hingegen ist die Streichung der Stellplatzverpflichtung bei der Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Falle der Umnutzung und Aufstockung von rechtmäßig bestehenden Gebäuden uferlos. Dies betrifft nach dem Wortlaut des Gesetzes auch z.B. Gewerbeimmobilien im Mischgebiet, da es gerade nicht auf die vorhergehende Wohnungseigenschaft des Gebäudes ankommt. Damit könnten auch durch zulässige Umnutzungen größerer Gewerbeimmobilien keine zusätzliche Stellplatzerrichtungspflicht ausgelöst werden, jedoch ein erheblicher grundsätzlicher Regelungsbedarf des örtlichen Verkehrs durch Zunahme der Verkehrsbelastung durch ein Einzelobjekt. Zu bedenken ist in diesem Zusammenhang auch, dass mit dem Fehlen privater Stellplätze das Bedürfnis der Herstellung öffentlicher Parkplätze steigt wird. Die Kosten für die Errichtung öffentlicher Parkplätze gehen schließlich zu Lasten der Allgemeinheit. Mit der beabsichtigten Regelung werden damit einseitig die Interessen der privaten Bauherrschaft berücksichtigt, die Interessen der Öffentlichkeit und Allgemeinheit hingegen nicht.

Insgesamt bleiben wir dabei, dass wir uns aus Sicht der kreisangehörigen Städte und Gemeinden vehement gegen eine Streichung der Stellplatzpflicht – egal in welcher Form – aussprechen. Hierbei handelt es sich um eine kommunale Angelegenheit, die einer Prüfung und Entscheidung vor Ort bedarf.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass es sich hier nicht – wie ursprünglich angedacht – um eine befristete Regelung handelt, die die Möglichkeit einer Evaluation beinhaltet hätte.

Weiterhin ist auch die beabsichtigte Neuregelung von § 52 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7 HBO, die vorsieht, dass der im Rahmen der Ablösung zu zahlende Geldbetrag höchstens 60 % der durchschnittlichen Herstellungskosten von Parkeinrichtungen betragen darf, deutlich zu kritisieren. Bei der Zahlung des Ablösebetrags soll es sich um einen gleichwertigen Ersatz zur (vorrangigen) Herstellung des Stellplatzes handeln, sodass grundsätzlich 100 % der Herstellungskosten anzusetzen sind. Die Regelung, dass die Ablösung hingegen nun mit einem Betrag von 60 % der Herstellungskosten gedeckelt sein soll, benachteiligt diejenigen Bauherren, die die Stellplätze tatsächlich herstellen (müssen) und verstößt damit nach unserer Auffassung gegen Art. 3 GG. Im Übrigen ist die Forderung von 100 % der Herstellungskosten im Wege der Ablöse durch die Rechtsprechung anerkannt (Hess. VGH, Urt. v. 14.07.2009, Az.: 3 A 1584/08).

Daher fordern wir die Beibehaltung von § 52 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7 HBO in der aktuellen Fassung.

Im Übrigen ist anzumerken, dass es den Kommunen bisher freistand, über eine entsprechende Regelung in ihrer Stellplatzsatzung 100 % der Herstellungskosten im Wege der Ablöse bei den betroffenen Bauherrschaften einzufordern. Mit der nun beabsichtigten Neuregelung streicht der Landesgesetzgeber die bisher bestehende Einnahmemöglichkeit zum Ausgleich der

Nichtherstellung des Stellplatzes um 40 %. Insofern weisen wir schon an dieser Stelle darauf hin, dass es sich hierbei um einen konnexitätsrelevanten Vorgang handelt.

#### Zu Ziffer 13 - § 56 Abs. 3 HBO:

Hier wird das Wort „schriftlich“ gestrichen. Aus der Begründung des Gesetzentwurfs ergibt sich, dass hiermit die Möglichkeit der Kommunikation durch E-Mail eröffnet werden soll. An dieser Stelle möchten wir darauf hinweisen, dass mit der Streichung des Wortes schriftlich neben der Kommunikation per E-Mail auch die mündliche Kommunikation ermöglicht wird und hinterfragen, ob dies tatsächlich so gewollt ist.

Hier wäre es womöglich angemessener, auf die Textform (§ 126b BGB) zu verweisen.

#### Zu Ziffer 17 - § 63a HBO

Mit der Neuregelung des § 63a HBO wird die Verfahrensfreiheit bei Abbruch und Beseitigung baulicher Anlagen geregelt. In Satz 1 wird geregelt, welche Anlagen bei Abbruch oder Beseitigung keiner Baugenehmigung bedürfen. Neu ist insofern die beabsichtigte Regelung, dass nun auch die vollständige oder teilweise Beseitigung von freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1-3 sowie sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m sowie von Anlagen in öffentlicher Trägerschaft keiner Baugenehmigung bedarf. Auch wenn diesseits Verständnis dafür besteht, die betreffenden Abbruch- bzw. Beseitigungsvorhaben dadurch beschleunigen zu wollen, dass sie keiner Genehmigung mehr bedürfen, halten wir es dennoch für sinnvoll und notwendig, dass diese zumindest einer Anzeigepflicht bei der Bauaufsicht unterliegen. Dies ist erforderlich, damit die betroffenen Fachbehörden Kenntnis von dem Abbruchvorhaben erhalten und gegebenenfalls - wenn notwendig - die erforderlichen Schritte zur Überwachung einhalten können, z.B. hinsichtlich der ordnungsgemäßen Entsorgung des entstehenden Abfalls. Dementsprechend fordern wir eine Pflicht zur Anzeige des Vorhabens auch bei den Vorhaben gemäß § 63a Satz 1 Nr. 2 und 3 HBO und nicht nur, wie in § 63a Satz 2 HBO vorgesehen, für die übrigen Anlagen.

Nach dem vorliegenden Entwurf ist für die übrigen Anlagen gemäß § 63a Satz 2 eine Anzeige bei der Bauaufsicht zu tätigen. Soweit die Anlagen nicht freistehen, ist darüber hinaus gemäß Satz 3 ein Standsicherheitsnachweis zu erbringen. Unklar ist nach unserer Auffassung der nun folgende Satz 4 der Regelung, der besagt, dass Satz 2 und 3 nicht gelten, soweit an baugenehmigungsfreie Anlagen nach § 63 HBO angebaut wird. Im Hinblick auf die Erforderlichkeit eines Standsicherheitsnachweises sind die Ausführungen in der Begründung insofern nachzuvollziehen, als dass hier ein geringeres Risikopotenzial gesehen wird. Weshalb jedoch der Abriss von Anlagen, die an ein baugenehmigungsfreies Vorhaben angebaut sind, nicht mehr der Anzeigepflicht gemäß Satz

2 unterliegen sollen, ist nicht nachzuvollziehen. Denn Satz 2 betrifft gerade die Anlagen, die umfangreichere Abrissarbeiten verursachen und nicht die Anlagen nach Satz 1, die seitens des Gesetzgebers als solche gesehen werden, die keine statisch-konstruktiven Schwierigkeiten aufwerfen. Vor diesem Hintergrund sollte nach unserer Auffassung Satz 4 dementsprechend geändert werden. Insofern regelt auch die Musterbauordnung in § 61 Abs. 3 Satz 4 HBO nur einen Verweis auf den dortigen Satz 3 und die Erforderlichkeit der Standsicherheitsnachweise, nicht jedoch eine Entbehrlichkeit der Anzeigepflicht.

### **Zu Ziffer 18 - § 64 HBO und Ziffer 19 - § 64a HBO**

Mit der Neufassung von § 64 Absatz 1a HBO und § 64a HBO wird die Genehmigungsfreistellung bei der Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken (§ 64 Abs. 1a HBO) im Bereich von § 30 Abs. 3 und § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB sowie der Errichtung von Wohngebäuden (§ 64a HBO) im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB geregelt.

Dem treten wir entschieden entgegen. Eine Genehmigungsfreistellung im Bereich des unbeplanten Innenbereichs nach § 34 BauGB halten wir weder für praxistauglich und noch für rechtlich umsetzbar.

Die Beurteilung eines Vorhabens im unbeplanten Innenbereich stellt nach unserer umfassenden Erfahrung im Rahmen der Rechtsberatung der kreisangehörigen Kommunen eine schwierige und stark vom Einzelfall abhängige Prüfung dar. Hier kommt es häufig zu Streitigkeiten im Verhältnis kreisangehörige Kommune, Bauaufsicht und Bauherrschaft. Oftmals besteht Uneinigkeit darüber, ob sich das Vorhaben einfügt. Häufig ist aber auch die Frage streitig, ob das betreffende Grundstück überhaupt dem Innenbereich zuzuordnen ist oder nicht vielmehr dem Außenbereich nach § 35 BauGB. Diese Probleme lassen sich durch die Regelung einer Genehmigungsfreistellung nicht aus der Welt räumen. Vielmehr werden diese Probleme in die Vollzugsebene verlagert, wo sie viel schwieriger zu lösen sind, denn dann wurde das Bauvorhaben schon verwirklicht. Dies bedeutet für die Bauaufsichtsbehörde eine Mehrarbeit in Form des repressiven Vorgehens auf Vollzugsebene. Aber auch für die Bauherrschaft wird es kein wünschenswertes Ergebnis sein, im Widerspruch zu § 34 BauGB errichtete Vorhaben wieder zurückbauen zu müssen.

Darüber hinaus ist eine entsprechende Regelung in der Hessischen Bauordnung nach unserer Auffassung weder mit dem Verfassungsrecht noch mit den bundesgesetzlichen Regelungen des BauGB vereinbar.

Die Planungshoheit ist Bestandteil der Selbstverwaltungsgarantie der Kommunen und damit verfassungsrechtlich geschützt (Art. 28 Abs. 2 GG, Art. 137 Abs. 3 HV). Dies spiegelt sich in den bundesrechtlichen Regelungen des Baugesetzbuches wieder. So sind die Bauleitpläne gemäß § 2 Abs. 1 S. 1 BauGB von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Aus § 36 BauGB



ergibt sich, dass über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde nur im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden wird.

Zweck dieses Einvernehmensefordernisses ist der Schutz der Planungshoheit der Gemeinde. Dies entspricht der Planungszuständigkeit der Gemeinden für die Bauleitplanung (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB) und den Aufgaben und Grundsätzen der Bauleitplanung (insbesondere §§ 1 und 1a BauGB). Mit § 36 BauGB wird die Mitwirkung der Gemeinde an der Entscheidung über die Zulässigkeit nach den §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB sichergestellt und die Gemeinde in die Lage versetzt wird, darüber zu entscheiden, ob sie aus Anlass des Verfahrens über die Zulassung von Vorhaben von ihrer Befugnis Gebrauch macht, durch Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans, insbesondere Bebauungsplans, die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zu ändern. Aus diesen sich letztlich aus der Planungszuständigkeit der Gemeinden ergebenden Gründen wird die Gemeinde bei der Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben in der Form des Einvernehmensefordernisses zum Schutz ihrer Planungshoheit beteiligt. (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, 156. EL September 2024, BauGB § 36 Rn. 9, beck-online)

Mit einer landesgesetzlichen Regelung dürfen weder die verfassungsrechtlich geschützte Selbstverwaltungsgarantie der Kommunen noch bundesrechtlich geregelte Beteiligungsrechte der Gemeinden ausgehebelt werden.

Gerade im Bereich des § 34 BauGB ist ein Mitwirkungsrecht der Kommune erforderlich, da sie hier ihren planerischen Willen noch nicht manifestieren konnte. Die Prüfung der Zulassung eines Vorhabens nach § 34 BauGB ist stark vom Einzelfall abhängig und oftmals nicht leicht zu beurteilen. Es handelt sich hier nicht um eine vergleichbare Situation zu der jetzt schon in § 64 HBO verankerten Genehmigungsfreistellung im beplanten Gebiet. Hier hat die Gemeinde ihre Planungshoheit durch Aufstellung eines Bebauungsplans schon ausgeübt und die Voraussetzung für die Genehmigungsfreistellung ist gerade, dass sich die Bauherrschaft an die dort enthaltenen Festsetzungen hält, sich also innerhalb des durch die Gemeinde gesteckten Rahmens bewegt und sich der Prüfungsumfang damit in Grenzen hält. Diese Möglichkeit besteht bei § 34 BauGB gar nicht, da es sich um eine Vorschrift handelt, die stets eine Einzelfallprüfung voraussetzt. Eine vollständige Verlagerung in die Verantwortung der Bauherrschaft kann nicht hingenommen werden und birgt das Risiko der Errichtung illegaler Bauten.

Letztendlich handelt es sich hierbei um einen Eingriff in die Planungshoheit, die den Kommunen verfassungsrechtlich zusteht. Insofern schützt auf bundesrechtlicher Ebene die Vorschrift des § 36 BauGB die Planungshoheit der Kommunen und sichert ihnen hierüber die zwingende Verfahrensanforderung des Einvernehmens eine Beteiligung an Genehmigungsverfahren im unbeplanten Innenbereich zu. Von dieser höherrangigen bundesrechtlichen Vorschrift zum Schutz der Planungshoheit darf auf landesrechtlicher Ebene nicht abgewichen werden. Die Einholung des

gemeindlichen Einvernehmens bei Vorhaben im unbeplanten Innenbereich muss auch bei Einführung einer Genehmigungsfreistellung unter Einhaltung der dort geregelten 2-Monats-Frist gewährleistet werden.

Unklar ist, wie eine landesrechtliche Vorschrift zur Genehmigungsfreistellung im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB überhaupt mit der höherrangigen bundesrechtlichen Vorschrift des § 36 BauGB vereinbar sein kann. Fest steht, dass § 36 BauGB nicht durch die Hessischen Bauordnung abdingbar ist. Wie wirkt sich dann also ein versagtes Einvernehmen im Rahmen der Genehmigungsfreistellung aus? Muss die Bauaufsichtsbehörde sodann eine nicht beantragte Genehmigung versagen? Ab welchem Zeitpunkt darf die Bauherrschaft mit dem Bau beginnen? Ist der Bauaufsicht hier eine Frist zu setzen, innerhalb derer sie entscheidet, ob sie das gemeindliche Einvernehmen ersetzt oder eine nicht beantragte Genehmigung versagt?

Völlig unklar ist damit, inwiefern überhaupt eine erhebliche Verfahrensbeschleunigung zu Gunsten der Bauherrschaft durch die Schaffung einer Genehmigungsfreistellung bei § 34 BauGB erzielt werden kann.

Insgesamt ist nicht klar zu erkennen und mit einem einfachen Verweis auf die Regelung des § 64 HBO auch nicht geklärt, wie sich die zwingende Verfahrensanforderung des § 36 BauGB in das System der Verfahrensfreiheit einfügen soll und kann.

Widersprüchlich sind hier auch die gesetzlich geregelten Fristen. Gemäß § 64 Abs. 3 HBO, der nun auch für den neuen § 64a HBO gelten soll, darf innerhalb eines Monats nach Einreichung der Bauvorlagen mit dem Vorhaben begonnen werden. Die Frist zur Prüfung des Einvernehmens beträgt jedoch gemäß § 36 Abs. 2 BauGB zwei Monate. Hierbei handelt es sich um eine höherrangige bundesrechtliche Regelung, die durch Landesrecht nicht abbedungen werden darf. Im Falle des Einvernehmenserfordernisses besteht also gar nicht die Möglichkeit für die Bauherrschaft schon nach einem Monat mit dem Bauvorhaben zu beginnen; vielmehr würde dies zu einer Rechtswidrigkeit des Bauvorhabens führen, da die zwingende Verfahrensanforderung des Einvernehmens missachtet würde. In diesem Zusammenhang kann nach unserer Auffassung auch nicht darauf abgestellt werden, das Einvernehmen sei wegen der Verfahrensfreiheit etwa entbehrlich. Denn § 36 Absatz 1 Satz 1 BauGB regelt eindeutig folgendes: *„Über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 31, 33 bis 35 wird im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden.“* Bei Vorhaben nach den §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB ist also stets ein bauaufsichtliches Verfahren der Baugenehmigungsbehörde gegeben und das Einvernehmen der Gemeinde einzuholen.

Damit ist es mit Bundesrecht nicht vereinbar, auf landesrechtlicher Ebene eine Genehmigungsfreistellung im Zusammenhang mit § 34 BauGB zu regeln.

Auch ist es dem Landesgesetzgeber nicht zugänglich, über die Verkürzung der Einvernehmensfrist aus § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB zu bestimmen. Dies gilt erst recht für eine Fiktionsfrist. Der

Bundesgesetzgeber gibt hier eine Fiktionsfrist für das gemeindliche Einvernehmen von zwei Monaten vor, ohne dem Landesgesetzgeber eine eigene Entscheidungskompetenz diesbezüglich zuzubilligen.

Eine Berücksichtigung des bundesrechtlich erforderlichen Einvernehmens erfolgte mit dem hier vorliegenden Gesetzesentwurf nicht.

Im Hinblick darauf, dass mit § 64 Absatz 1a HBO der Dachgeschossausbau im unbeplanten Innenbereich baugenehmigungsfrei gestellt werden soll und dies ausweislich der Gesetzesbegründung insofern als unproblematisch gesehen wird, als dass hier regelmäßig keine Auswirkungen auf das Tatbestandsmerkmal des Einfügens zu sehen und somit das Risiko der Entstehung städtebaulicher Missstände gering sei, ist auf die erforderlichen Aspekte des Brandschutzes hinzuweisen: Im Hinblick auf die Erforderlichkeit eines zweiten Rettungsweges gemäß § 36 HBO ist zu beachten, dass bei Gebäuden, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, nur dann errichtet werden dürfen, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Wird ein bisher ungenutztes Dachgeschoss dahingehend geändert bzw. umgenutzt, dass hier nun Aufenthaltsräume mit Wohnungen entstehen, ist dies zu berücksichtigen und zu beachten. Ob dieser Anforderungen stets berücksichtigt werden, wenn ein Genehmigungsverfahren nicht stattfindet und auf Seiten der Bauherrschaft möglicherweise überhaupt nicht die bekannt ist, ob die erforderlichen Fahrzeuge bei der Gemeinde vorhanden sind, ist fraglich. Darüber hinaus führt die Erforderlichkeit der Anschaffung von weiteren Drehleiterfahrzeugen bei der Gemeinde zu enormen Kosten.

Die oben dargestellten Bedenken gelten im Übrigen auch soweit der Anwendungsbereich von § 64 HBO auf die einfachen Bebauungspläne nach § 30 Abs. 3 BauGB erstreckt werden soll. Denn § 30 Abs. 3 BauGB regelt, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB richtet.

Vor diesem Hintergrund lehnen wir die Einführung einer Genehmigungsfreistellung im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB grundsätzlich ab, also sowohl hinsichtlich der beabsichtigten Einfügung von § 64 Absatz 1a HBO als auch von § 64 a HBO.

### **Zu Ziffer 25 - § 73 HBO**

Der beabsichtigten Änderung des § 73 Abs. 1 HBO von einer Ermessensvorschrift („kann“) in eine „Soll-Vorschrift“ ist ausdrücklich entgegenzutreten.

Bei einer sogenannten „Soll-Vorschrift“ handelt es sich um eine gebundene Ermessensentscheidung dergestalt, dass ein bestimmtes Tun oder Unterlassen für den Regelfall vorgeschrieben

wird und nur im Einzelfall von der vorgegebenen Regelung abgewichen werden kann. Es handelt sich damit quasi um eine „Muss-Vorschrift“, von der die Behörde nur im Ausnahmefall abweichen darf. Das bedeutet für den hier geregelten Fall der Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften, dass diese im Regelfall zu erteilen ist und nur im Ausnahmefall abgelehnt werden darf. Dies lässt sich mit dem Grundgedanken der Regelung einer Abweichungs- oder Befreiungsvorschrift im Gesetz nicht vereinbaren und ist systemfremd.

Eine gesetzlich geregelte Möglichkeit zur Erteilung einer Abweichung oder Befreiung von bestimmten gesetzlichen Vorgaben, soll stets atypische Einzelfälle abdecken, aber gerade nicht den Regelfall darstellen. Insofern ist allgemein anerkannt, dass die Zulassung einer Abweichung nach § 73 Abs. 1 HBO nur in Betracht kommt, wenn Umstände von ausreichendem Gewicht vorliegen, die eine Grundstückssituation begründen, die nicht dem vorgesehenen Regelfall der Norm entspricht, von der abgewichen werden soll (Hornmann HBO, 4. Aufl. 2022, HBO § 73 Rn. 9a, beck-online). Gestaltet man nun die Abweichungsmöglichkeit aus § 73 HBO in eine gebundene Ermessensentscheidung der Bauaufsicht um, müsste sich konsequenterweise die Frage stellen, weshalb überhaupt noch bauordnungsrechtlichen Vorgaben gemacht werden, denn nach einer solchen Regelung muss sich der Bauherr im Regelfall ohnehin nicht an diese halten, sondern hat einen Anspruch auf die Erteilung einer Abweichung. Insofern geht auch die Gesetzesbegründung fehl, die ausführt, dass man den hohen Begründungsaufwand einfach gelagerter Fälle minimieren wolle, denn die Vorschrift beschränkt sich gerade nicht nur auf „einfach gelagerte Fälle“, sondern sieht generell nun eine gebundene Ermessensentscheidung vor; sie bezieht sich schlicht auf „alle Fälle“.

Im Übrigen widerspricht die Aufnahme einer „Soll-Vorschrift“ auch dem Gesetzeswortlaut von § 73 Abs. 1 HBO. Denn nach dem Wortlaut hängt die Erteilung einer Abweichung von einer Interessenabwägung ab, die die Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung, die nachbarlichen Belange sowie die öffentlichen Belange zum Gegenstand hat und darüber hinaus die Anforderungen des § 3 HBO wahren muss. Inwiefern eine Abwägung der verschiedenen Interessen möglich ist, wenn ausweislich des neuen Gesetzeswortlauts und der Gesetzesbegründung eine Abweichung stets erteilt werden soll, ist fraglich. Letztendlich wird mit dieser beabsichtigten Neuregelung das System der Abweichung, nämlich die Möglichkeit der Berücksichtigung eines atypischen Sonderfalls, die stets eine besondere Situation voraussetzt, welche sich vom gesetzlichen Regelfall derart unterscheidet, dass die Nichtberücksichtigung oder Unterschreitung des normativ festgelegten Standards gerechtfertigt ist, ebenso wie das Bauordnungsrecht als solches vollständig ausgehöhlt. Denn dieses ist mit dem Regelfall der Pflicht zur Erteilung einer Abweichung nur noch im Ausnahmefall durch die Bauherrschaft zu beachten.

Zudem sind mit der beabsichtigten Änderung die Rechte der Städte und Gemeinde insofern betroffen, als dass diese ermächtigt sind, über den Erlass von Satzungen (§ 52 HBO, § 91 HBO) eigene bauordnungsrechtliche Vorschriften zu schaffen. Dieses Recht im Rahmen der

Satzungshoheit die örtlichen Angelegenheiten im eigenen Ermessen zu regeln, läuft jedoch ins Leere, wenn aus § 73 Abs. 1 HBO eine Soll-Vorschrift wird. Denn in diesem Fall wird die Abweichung von der bauordnungsrechtlichen Satzung zum Regelfall, sodass diese ihren Regelungscharakter verlieren.

Hinsichtlich der beabsichtigten Streichung des Wortes schriftlich in § 73 Abs. 2 Satz 1 HBO verweisen wir auf unsere Ausführungen zu Ziffer 13 (§ 56 Abs. 3 HBO).

#### **Zu Ziffer 31. – 91 HBO**

Die Ergänzung in § 91 Abs. 3 Satz 3 HBO wird aufgrund der hiermit einhergehenden Verfahrensvereinfachung und rechtlichen Klarstellung begrüßt.

#### **Zu Ziffer 32 – Anlage zu § 63**

Im Hinblick auf die beabsichtigten Änderungen von Ziffer 3.9 der Anlage zu § 63 HBO ist im kommunalen Interesse festzuhalten, dass die beabsichtigte Streichung des Freistellungsvorbehalt des in Ziffer 3.9.2 nicht zu unterstützen ist. Zum Schutz der gemeindlichen Planungshoheit ist eine Beteiligung der Gemeinden über den Freistellungsvorbehalt hier nicht entbehrlich, sondern zur Wahrung der gemeindlichen Interessen unbedingt beizubehalten. Der Verweis auf die bauplanungsrechtliche Prüfung im Rahmen des naturschutzrechtlichen Eingriffsverfahrens greift nur bei der Verwirklichung eines entsprechenden Projektes im Außenbereich, nicht jedoch im Innenbereich. Weiterhin ist zu kritisieren, dass gemäß Ziffer 3.9.3 Solaranlagen, soweit sie unter die Privilegierung des § 35 Abs. 1 Nr. 8 b oder Nr. 9 BauGB fallen, generell baugenehmigungsfrei sein sollen, unabhängig von ihrer Größe. Es kann nicht hingenommen werden, dass Solaranlagen jeglicher Größe ohne ein Baugenehmigungsverfahren errichtet werden dürfen, denn diese können eine erhebliche städtebauliche Relevanz haben und auch die planerischen Absichten der Gemeinden tangieren. Die Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit unabhängig von der Größe der Solaranlage allein in die Verantwortung der Naturschutzbehörden im Zusammenhang mit der Eingriffsgenehmigungsprüfung zu verlagern, scheint nicht zielführend.

Folgende weitere Änderungen sind im Interesse der kreisangehörigen Städte und Gemeinden dringend umzusetzen:

### **Löschwasserversorgung (§ 38 HBO a.F.)**

Im Rahmen der HGO-Novelle 2018 wurde § 38 HBO in der damaligen Fassung ersatzlos gestrichen. Im Zuge der nun anstehenden Novellierung der HBO fordern wir im Interesse der kreisangehörigen Städte und Gemeinden die Wiederaufnahme von § 38 HBO a.F. bzw. die Schaffung einer vergleichbaren Regelung.

§ 38 HBO a.F. lautete wie folgt:

#### *§ 38 Wasserversorgungsanlagen*

- (1) Gebäude mit Aufenthaltsräumen dürfen nur errichtet werden, wenn die Versorgung mit Trinkwasser dauernd gesichert ist; das gilt nicht für Wochenendhäuser.*
- (2) Zur Brandbekämpfung muss für Gebäude nach Abs. 1 und für Ställe eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen.*
- (3) Wasserversorgungsanlagen müssen betriebssicher und so angeordnet und beschaffen sein, dass Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.*
- (4) Jede Wohnung muss Einrichtungen zur Erfassung des Wasserverbrauchs haben. Dies gilt nicht bei Nutzungsänderungen, wenn die Anforderung nach Satz 1 nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden kann.*

Die Regelung des § 38 HBO a. F. ist im Rahmen der HBO-Novelle 2018 mit folgender Begründung ersatzlos gestrichen worden:

*„Die bisher in § 38 Abs. 1 bis 3 a. F. enthaltenen Regelungen zu Wasserversorgungsanlagen sind als entbehrlich entfallen. Die Anforderungen, dass Gebäude mit Aufenthaltsräumen nur errichtet werden dürfen, wenn die Versorgung mit Trinkwasser dauernd gesichert ist (§ 38 Abs. 1 a. F.), ist bereits in dem bauplanungsrechtlichen Erfordernis der gesicherten Erschließung enthalten. Einer gesonderten Regelung mit dem Inhalt, dass zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen muss (§ 38 Abs. 2 a. F.), bedarf es mit Rücksicht auf die Grundanforderung des § 14 Abs. 1 nicht, da wirksame Löschmaßnahmen die ausreichende Löschwasserversorgung voraussetzen. Die Pflicht zur Bereitstellung von Löschwasser ist hinreichend im Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz geregelt.“ (LT-Drs. 19/5379, S. 92 ff.).*

Die Geschäftsstelle des HSGB hat diese Streichung stets so verstanden, dass damit keine Änderung der Rechtslage verbunden ist. Denn § 14 Abs. 1 HBO enthält nach wie vor eine

grundsätzliche Zielvorgabe für alle Brandschutzanforderungen des Bauordnungsrechts. Es obliegt also der Bauherrschaft bzw. dem Eigentümer des Baugrundstücks selbst, einen Zustand herzustellen, der den bauordnungsrechtlichen Brandschutzvorschriften entspricht. Hierzu können etwa auch die in § 45 Abs. 1 HBKG genannten Maßnahmen dienen, d. h. insbesondere die Bereithaltung der erforderlichen Geräte, Einrichtungen und Löschmittelvorräte (Hornmann, Kommentar zur Hess. Bauordnung, 3. Aufl., 2018, § 14, Rn. 13).

Der Wegfall von § 38 HBO a.F. führt aber dennoch für die hessischen Städte und Gemeinden zu einem drängenden und finanziell enorm bedeutsamen Problem.

Vor allem der Beschluss des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs vom 07.08.2019 (Az.: 4 A 410/19) hat eine erhebliche Verunsicherung in der kommunalen Praxis verursacht. In dem dort entschiedenen Fall hatte die Untere Bauaufsichtsbehörde wegen der unzureichenden Versorgung der im Außenbereich gelegenen baulichen Anlage mit Löschwasser den Eigentümer eines Grundstücks im Wege der bauaufsichtsrechtlichen Anordnung aufgefordert, einen Bauantrag für die Errichtung eines Löschwasserbehälters in einer näher definierten Größe vorzulegen. Der Hessische Verwaltungsgerichtshof vertrat in seinem Beschluss die Auffassung, dass der Kläger als Eigentümer des Grundstückes nicht verantwortlich für die Löschwasserversorgung sei. Insbesondere führte der Hessische Verwaltungsgerichtshof in den Gründen seiner Entscheidung folgendes aus:

*„Dass der jeweilige Eigentümer neben der Gemeinde nicht aus den Vorschriften der Hessischen Bauordnung verpflichtet ist bzw. werden kann, eine entsprechende Löschwassermenge bereit zu halten, sondern dass diese Verpflichtung aufgrund der spezielleren Vorschriften des Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes einzig die Gemeinde trifft, zeigt sich insbesondere im Zusammenhang mit der Novellierung der Hessischen Bauordnung (Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018, GVBl. S. 198). In dieser ist § 38 Abs. 1 bis 3 HBO, und damit auch der bisherige § 38 Abs. 2 HBO, nach dem zur Brandbekämpfung für Gebäude sowie für Ställe nach § 38 Abs. 1 HBO eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung zu stehen hatte, entfallen. Die Regelung wurde als obsolet angesehen, da sich die Pflicht zur Bereitstellung von Löschwasser hinreichend aus dem Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz ergebe (Gesetzentwurf der Landesregierung für ein Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs- und straßenrechtlicher Vorschriften, LT-Drs. 19/5379, S. 92 f.; Hornmann, HBO, 3. Auflage 2019, § 46 Rdnr. 8). Danach geht auch der Gesetzgeber davon aus, dass die Pflicht zur Bereithaltung von Löschwasser aufgrund des Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes zuvörderst die jeweilige Gemeinde trifft und daneben keine originäre Verpflichtung des Grundstückseigentümers nach baurechtlichen Vorschriften besteht.“*

Sollten die Verwaltungsgerichte – was zu befürchten ist – die im Beschluss formulierten Rechtsätze auch auf Innenbereichsvorhaben anwenden, kämen enorme Kosten auf Städte und

Gemeinden zu. Sie wären gezwungen, öffentliche Mittel dafür einzusetzen, wenn – aus welchen Gründen auch immer – Bauherrschaften ihrer Verpflichtung zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung in der Vergangenheit nicht nachgekommen sind. Dies widerspricht eklatant dem Verursacherprinzip und „sozialisiert“ die Kosten Einzelner zulasten der Allgemeinheit. Unserem Verständnis nach war dies durch die HBO-Novelle 2018 nicht beabsichtigt.

Im Zuge der nun anstehenden Novellierung der HBO fordern wir daher eine Regelung, die deutlich festlegt, dass Eigentümerinnen und Eigentümer, Besitzerinnen und Besitzer sowie sonstige Nutzungsberechtigte baulicher Anlagen, deren Grundversorgung sichergestellt ist, die jedoch auf Grund eines Mehrbedarfs gegenüber der Grundversorgung nicht über eine ausreichende Löschwasserversorgung verfügen, verpflichtet sind, selbst ausreichende Löschmittel bereitzustellen.

In diesem Zusammenhang ist noch einmal deutlich darauf hinzuweisen, dass die Geschäftsstelle des HSGB in jüngster Zeit im Rahmen der hier geleisteten Rechtsberatung vermehrt mit Fällen konfrontiert wird, in denen Gemeinden aufgrund der Rechtsprechung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs in neuen Baugebieten über die Grundversorgung hinaus Löschwassermengen in solcher Höhe vorhalten müssen, um alle zulässigen (theoretisch) genehmigungsfähigen Bauprojekte mit Löschwasser versorgen zu können. Dies führt beispielsweise und gerade in neuen Gewerbe- und Industriegebieten dazu, dass erhebliche Löschwassermengen auch über den konkreten Bedarf hinaus vorgehalten werden müssen. Der konkrete Bedarf ergibt sich nämlich erst über das jeweilige Vorhaben selbst, so dass im Baugebiet entstehende Vorhaben den Bedarf erst konkret bestimmen. Dies führt jedoch dazu, dass für einzelne Vorhaben eine ausreichende Löschwassermenge zwar vorhanden ist, für kleinere Vorhaben jedoch ein Übermaß an Löschwasser vorgehalten wird. Dies schlägt sich auf die Kosten neuer Baugebiete erheblich nieder und führt außerdem zu Ungerechtigkeiten zu Ungunsten einzelner Vorhabenträger. Damit sinkt auch die wirtschaftliche Attraktivität der Standorte für einzelne Vorhabenträger bzw. die Kommune scheut die Schaffung neuer Baugebiete und damit Standortmöglichkeiten auf Grund des erheblichen Kostenaufwands für die Löschwasservorhaltung. Um dieser Problematik rechtssicher begegnen zu können und die Löschwassersicherung auf die Baugenehmigungsebene zu verlagern und nicht auf die Planungsebene, wird eine entsprechend neu zu schaffende Regelung dringend benötigt.

### **Anlagen für Abwasser und Niederschlagswasser (§ 39 HBO a.F.)**

Ebenfalls ersatzlos gestrichen wurde im Rahmen der HBO-Novelle 2018 die damalige Vorschrift des § 39 HBO a.F.

§ 39 Abs. 1 HBO a.F. regelte:

*„Bauliche Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschließlich Niederschlagswasser dauernd gesichert ist. <sup>2</sup>Die Anlagen dafür sind so anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.“*

Die ersatzlose Streichung von § 39 Abs. 1 HBO a.F. wurde damit begründet, dass die Regelung entbehrlich sei, weil auch die Abwasserentsorgung einschließlich der Niederschlagswasserentsorgung bereits Gegenstand des bauplanungsrechtlichen Erfordernisses der gesicherten Erschließung sei (vgl. LT-Drs. 19/5379, S. 93). Dennoch erreichen die Geschäftsstelle des HSGB immer wieder Berichte unserer Mitgliedskommunen, dass die Streichung dieser Vorschrift die Städte und Gemeinden vor praktische Probleme stellt, da die Bauaufsichtsbehörden die Frage der Entwässerungsgenehmigung - also den Anschluss des zu bebauenden Grundstücks an die öffentlich-rechtliche Einrichtung - regelmäßig nicht mehr als Prüfungsgegenstand im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ansehen. Somit kommt es tatsächlich zu Situationen, in denen der Bauherr zwar eine Baugenehmigung für sein Vorhaben erhält, dies aber in einem Zeitpunkt geschieht, in dem die Frage der notwendigen Entwässerung des Gebäudes noch gar nicht mit der Kommune geklärt wurde, also noch unklar ist, ob und wie das künftige Gebäude entwässert werden kann. Vor diesem Hintergrund fordern wir die (Wieder-)Aufnahme einer gesetzlichen Regelung in die HBO, die klarstellt, dass bauliche Anlagen nur errichtet werden dürfen, wenn die Beseitigung des Abwassers einschließlich des Niederschlagswassers dauerhaft gesichert ist.

### **Anlage zu § 63 HBO – Waldkindergärten, Naturkindergärten**

Weiterhin regen wir an, den Katalog der baugenehmigungsfreien Vorhaben in der Anlage zu § 63 HBO um solche Einrichtungen zu erweitern, die für Wald- und Naturkindergärten benötigt werden (Schutzhütten, Bauwagen o.ä. Anlagen). Der vielerorts vorherrschende Mangel an Kinderbetreuungsplätzen führt dazu, dass die Kommunen ihr Angebot an Betreuungsplätzen stets aufstocken müssen und hierbei oftmals auch hinsichtlich der fehlenden Räumlichkeiten in Bedrängnis kommen. Letztendlich gilt es hier aufgrund des Betreuungsanspruches der Eltern eine gesetzliche Verpflichtung zu erfüllen. Vor diesem Hintergrund stellt die Abdeckung des Betreuungsangebotes auch über Wald- und Naturkindergärten eine ergänzende Möglichkeit zur Erfüllung der Betreuungspflicht da, auf die viele Kommunen angewiesen sind. Eine Aufnahme der entsprechenden baulichen Anlagen in die Anlage zu § 63 HBO würde hier schon eine wesentliche Verfahrenserleichterung für die Kommunen darstellen. Wald- und Naturkindergärten benötigen regelmäßig keine umfangreichen baulichen Anlagen, sondern einfache Einrichtungen, in denen Materialien gelagert werden und gegebenenfalls bei entsprechenden Wetterereignissen Schutz gesucht werden kann. Da unter Ziffer 1 der Anlage zu § 63 HBO Schutz-, Geräte- und Vorrathshütten für Berufsfischerei, Berufsimkere, Waldarbeiter, Forstwirtschaft, Landwirtschaft und Jagd

(Ziffer 1.7), Schutzhütten für Wanderer und Radwanderer (Ziffer 1.10) sowie auch Grillhütten, die von einer Körperschaft des öffentlichen Rechts errichtet und unterhalten werden (Ziffer 1.11), baugenehmigungsfrei gestellt werden, dürfte es keine Vorbehalte geben, dies für die hiermit vergleichbaren Einrichtungen eines Wald- oder Naturkindergartens ebenfalls zu tun.

An der öffentlichen mündlichen Anhörung am 08.09.2025 werden von Seiten der Geschäftsstelle des HSGB folgende Personen teilnehmen:

Herr Geschäftsführer Johannes Heger

Frau Kirsten Vogelmann

Frau Clara vom Endt

Wir bitten ebenso höflich wie nachdrücklich um die Berücksichtigung der oben dargelegten Einwände und Forderungen und verbleiben

mit freundlichen Grüßen



Heger

Geschäftsführer