

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen
und ländlichen Raum · Postfach 31 29 · 65021 Wiesbaden

VII 3 - 028-f-01-01

Nur per E-Mail
Untere und Obere Bauaufsichtsbehörden
gemäß Verteiler

Dst.-Nr.	0458
Bearbeiter/in	Herr Staiger
Telefon	0611 815-2957
E-Mail	bauaufsicht@wirtschaft.hessen.de
Ihr Zeichen	
Ihre Nachricht vom	
Datum	11. November 2025

Hinweise zum Vollzug des Dritten Änderungsgesetzes zur HBO, GVBl. 2025 Nr. 66 (Baupaket I) sowie zur BauGB-Novelle 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen,

die Änderung der HBO durch das Baupaket I ist am 14. Oktober 2025 in Kraft getreten. Auf eine Übergangsregelung wurde verzichtet, sodass alle geänderten und neuen Bestimmungen grundsätzlich ab diesem Zeitpunkt zu beachten sind.

Neben verfahrensrechtlichen Änderungen betrifft die Novellierung auch materielles Recht. Bereits laufende Verfahren sind nach dem neuen Recht weiterzubearbeiten, wenn sich aus diesem Hinweisschreiben nichts anderes ergibt. Hiermit verbunden können Planänderungen, Anpassungen von Antragsunterlagen, Einstellung laufender Verfahren sowie erneute Beteiligungen erforderlich werden.

Eine Anpassung der HE-HBO ist zeitnah für das erste Quartal 2026 vorgesehen. Im Vorgriff hierauf und zur schnellen Klärung offener Fragen dienen die Hinweise in diesem Schreiben (Teil I).

Im Anschluss an die Darstellung der zentralen Änderungen aus dem Baupaket I soll sodann noch der Blick auf die Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) gerichtet werden, da die BauGB-Novelle inhaltliche Änderungen mit sich bringt, die für Planungsträger, Vorhabenträger und Genehmigungsbehörden gleichermaßen von Bedeutung sind. Erläutert werden daher die wesentlichen Neuerungen der BauGB-Novelle (Teil II), die am 29. Oktober 2025 im Bundesgesetzblatt verkündet wurde (BGBl. 2025 I Nr. 257) und am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten ist.

Handreichungen des Bundesbauministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) liegen noch nicht vor. Erste allgemeine Informationen zum Bau-Turbo hat das BMWSB auf seinem Internetauftritt veröffentlicht <https://www.bmwsb.bund.de/DE/bauen/baurecht/bau-turbo/bau-turbo.html>. Darüber hinaus hat das BMWSB die Begleitung des Bau-Turbos durch ein Umsetzungslabor in der Praxis, einen „How-to“-Leitfaden und Best-Practice-Beispiele angekündigt.

I. Änderung der HBO durch das Baupaket I

1. Sonderbau – Windenergieanlagen, § 2 Abs. 9 Nrn. 2¹

Bereits mit dem am 14. Mai 2025 in Kraft getretenen Zweiten Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung (GVBl. 2025 Nr. 29) ist unabhängig von der Anlagenhöhe die Sonderbaueigenschaft für Antennenanlagen entfallen. Zur europarechtlich erforderlichen Verfahrensbeschleunigung des Ausbaus von Anlagen zur Energieerzeugung aus erneuerbaren Quellen entfällt nun ebenfalls die Sonderbaueigenschaft von Windenergieanlagen und sonstigen Anlagen nach der RED-II-Richtlinie (Richtlinie (EU) 2018/2001). Diese Anlagen sind somit nicht mehr verpflichtend im Umfang des § 66 HBO zu prüfen. Eine hoheitliche Prüfung bautechnischer Nachweise entfällt.

Weitere Informationen werden durch ein gesondertes Hinweispapier erfolgen.

2. Sonderbau – Garagen, § 2 Abs. 9 Nrn. 3 und 13

Aufgrund der mit der Fortschreibung der Garagenverordnung vorbereitete Änderung der Nrn. 3 und 13 sind Garagen mit einer Nutzfläche von mehr als 1.000 m² (Großgaragen) künftig als Regelbauten zu bewerten, sofern ihre Stellplätze nicht in einer Höhe von mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegen. Das gilt auch, sofern die Grundfläche eines einzelnen Geschosses der Garage 1.600 m² überschreitet.

Brandschutznachweise für Großgaragen sind künftig durch Prüfsachverständige für Brandschutz zu bescheinigen (vgl. § 68 Abs. 4 Satz 1), eine bauaufsichtliche Prüfung entfällt. Das gilt auch für die Brandschutznachweise von Gebäuden, die nur in Teilen als Großgarage genutzt werden. Hinsichtlich der Planung und Bemessung der für den abwehrenden Brandschutz relevanten sicherheitstechnischen Anlagen wird eine Beteiligung der zuständigen Brandschutzdienststelle durch die bauherrenseitig beauftragten Prüfsachverständigen im Vorfeld empfohlen. Eine entsprechende Änderung der Hessischen Prüfberechtigten- und Prüfsachverständigenverordnung (HPPVO) ist geplant.

3. Sonderbau – Bürogebäude, § 2 Abs. 9 Nr. 5

Mit der Angleichung des Sonderbautatbestandes nach § 2 Abs. 9 Nr. 5 an § 2 Abs. 4 Nrn. 5 und 6 der Musterbauordnung sind Bürogebäude künftig nur dann als Sonderbauten zu bewerten, sofern sie außerhalb des Erdgeschosses gelegene Räume haben, deren Grundfläche 400 m² überschreitet oder die für eine Nutzung durch mehr als 100 Personen bestimmt sind. Die Grundfläche der Nutzungseinheiten ist dabei unerheblich. Maßgeblich für die Bestimmung der Nutzerzahl sind die Angaben in den Bauvorlagen.

4. Umgang mit entfallenen Sonderbautatbeständen

Bei Baugenehmigungsverfahren für Vorhaben, die bis zum 14. Oktober 2025 Sonderbauten waren, nunmehr aber Regelbauten sind, ist davon auszugehen,

¹ Paragraphenangaben ohne Gesetzesbezeichnung sind solche der HBO

dass es dem Wunsch der Bauherrschaft entspricht (§ 62 Abs. 3), ein beantragtes Verfahren nach § 66 fortzuführen, wenn dem nicht ausdrücklich widersprochen wird. Dies vermeidet zeitliche Verzögerungen, bspw. durch eine ggfls. erforderliche Rücknahme und Neueinreichung des Antrags im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 65, sowie damit verbundene Kosten. Die Bauherrschaft sollte darüber informiert werden. Außerdem sollte die Bauherrschaft darüber in Kenntnis gesetzt werden, dass (ungeachtet der Verfahrenswahl) eine bauaufsichtliche Prüfung der bautechnischen Nachweise nicht erfolgt, die Bauaufsichtsbehörden eine entsprechende Beauftragung von Prüfsachverständigen aufgrund des ursprünglichen Sonderbautatbestands beenden wird und von der Bauherrschaft in Abhängigkeit der Gebäudeklasse Nachweisberechtigte bzw. Prüfsachverständige für die jeweiligen Fachgebiete hinzuzuziehen sind (§ 68).

Zu beachten ist, dass bei bereits genehmigten sowie abgeschlossenen oder noch im Bau befindlichen Vorhaben, die nach der neuen HBO keine Sonderbauten mehr sind, die Vorgaben zur wiederkehrenden Prüfungen nach A 2.2.2/1 H-VV TB ab dem 14. Oktober 2025 ersatzlos entfallen.

5. Mindestabstand, § 6 Abs. 5 S. 4:

Die Mindestabstandsfläche wurde von 3 m auf 2,50 m verkürzt. Das kann Auswirkungen auf laufende Verfahren haben, wenn nur der Mindestabstand erforderlich ist und die Bauherrschaft ihr Bauvorhaben hieran anpassen möchte. Bedeutung kann die Änderung auch für Abstandsflächenbaulasten in laufenden Verfahren haben, die ggf. entsprechend anzupassen bzw. zu ändern sind.

6. Grundstücksteilung, § 7 Abs. 1 u. 2:

Künftig ist auch das Bauplanungsrecht Prüfungsgegenstand der Teilungsgenehmigung und Unbedenklichkeitsbescheinigung. Für diese Beurteilung kann es erforderlich sein, die Gemeinden zu beteiligen. Ein Einvernehmen der Gemeinde, wie in § 36 BauGB vorgesehen, ist aber nicht erforderlich, da die Teilung eines Grundstückes kein Vorhaben nach § 29 BauGB ist und dies auch nicht von § 19 BauGB gefordert wird.

Deklaratorisch aufgenommen wurde das „Negativzeugnis“, das künftig sowohl von den unteren Bauaufsichtsbehörden, als auch den Vermessungsstellen erteilt werden kann. Ein BAB ist bisher hierfür nicht vorgesehen.

Für die Teilungsgenehmigung gilt § 65 Abs. 2 (Genehmigungsfiktion) künftig entsprechend. Dies ist für alle Teilungsanträge, die ab 14. Oktober 2025 eingegangen sind, zu beachten.

7. Dächer, § 35 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 c

Mit Änderungsgesetz vom 22. November 2022 (GVBl. 2022, S. 571) wurde unmittelbar gesetzlich in § 35 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 ein reduzierter Mindestabstand von 0,50 m für Solaranlagen auf Dachflächen festgelegt. Zur Erleichterung des Einsatzes erneuerbarer Energien auf Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 wird nun generell auf den brandschutzrechtlichen Mindestabstand der Solaranlagen verzichtet. Das Verbot der Überbauung des Brandwandquerschnittes mit

brennbaren Baustoffen bleibt davon unberührt (vgl. § 33 Abs. 7 i. V. m. Abs. 11). Gebäudeintegrierte Solaranlagen, die auch die Funktion der Dachhaut erfüllen, müssen weiterhin den Anforderungen nach § 35 Abs. 1 bis 4 genügen.

8. Nutzungsänderung, Umbau und Ausbau von Bestandsgebäuden zur Schaffung von Wohnraum, § 51 Abs. 4 und 5

In Fällen, in denen Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in rechtmäßig bestehenden Gebäuden in Wohnraum umgenutzt werden, sind nur auf bestehende Gebäude und Bauteile die Regelungen zu tragenden Wänden und Stützen, Außenwänden, Trennwänden, Brandwänden, Decken, Dächern, Treppen und notwendigen Fluren sowie einzelne Regelungen zur Beschaffenheit notwendiger Treppenräume nicht anzuwenden. Ergeben sich im Zuge der Umnutzung weitergehende Anforderungen, bspw. hinsichtlich der Rettungswege (Einrichtung eines Rettungsweges einer bislang nicht vorhandenen Nutzungseinheit) oder der Zahl notwendiger Stellplätze, ist die Voraussetzung eines baugenehmigungsfreien Vorhabens nach Abschnitt III Nr. 1 der Anlage zu § 63 nicht erfüllt.

Bei Dachgeschossausbauten sowie Aufstockungen bestehender Gebäude um ein Geschoss finden die Regelungen zu tragenden Wänden und Stützen, Trennwänden, Brandwänden, Decken, Dächern, Treppen und notwendigen Fluren sowie einzelne Regelungen zur Beschaffenheit notwendiger Treppenräume keine Anwendung auf bestehende Bauteile. In Fällen, in denen das Gebäude aufgrund des Vorhabens einer höheren Gebäudeklasse zuzuordnen ist, gelten für die tragenden und aussteifenden sowie raumabschließenden Bauteile des Ausbaugeschosses bzw. der Aufstockung erleichternd die Anforderungen der bisherigen Gebäudeklasse. Die Erleichterungen gelten unter der Voraussetzung, dass der Ausbau bzw. die Aufstockung der Schaffung von Wohnraum dient und die Bedingungen nach Abs. 5 Satz 1 Buchst. c bis f erfüllt sind. Außenwände sind von dieser Regelung bewusst ausgenommen.

9. Stellplätze; § 52 Abs. 1, 1a, 2 und 3

Die Neuregelungen enthalten im Wesentlichen Erleichterungen für den Wohnungsbau. Gegenteilige Regelungen in kommunalen Stellplatzsatzungen werden insoweit verdrängt. Nach § 52 Abs. 1 Satz 2 dürfen künftig keine zusätzlichen notwendigen Stellplätze gefordert werden, 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.

In den Städten, die am 14. Oktober 2025 kreisfrei sind, dürfen nach § 52 Abs. 1a bis zum 31.12.2030 bei der Errichtung von Wohngebäuden mit bis zu 14 Wohnungen keine Stellplätze gefordert werden. Ab der 15. Wohnung gilt ein Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätzen je Wohneinheit, der aber dann alle Wohneinheiten erfasst. Die Regelung erfasst auch den Wohnanteil in gemischt genutzten Gebäuden.

Die weiteren Änderungen betreffen die kommunalen Stellplatzsatzungen und die Deckelung der Ablösebeträge.

10. Streichung von Schriftformerfordernissen, §§ 56 Abs. 3, 62 Abs. 5, 69 Abs. 5, 73 Abs. 2, 74 Abs. 7, 75 Abs. 4

Der Entfall des Schriftformerfordernisses ist in Verbindung mit dem neuen Grundsatz in § 62 Abs. 4 zu sehen, wonach in allen Fällen, in denen kein Schriftformerfordernis besteht, das jeweilige Verfahren eine sichere und nachvollziehbare Verknüpfung der Erklärungen mit der jeweiligen Person des Erklärenden gewährleistet sein muss (z.B. E-Mail, persönlich; in der Regel aber nicht telefonisch).

Aus Gründen der Beweissicherung und Dokumentation sollten mündliche/fernmündliche Mitteilungen mit Angabe des Datums, Uhrzeit, Telefonnummer und Name sowie konkreten Mitteilungsinhalt durch die Bauaufsicht schriftlich zur Akte genommen werden.

11. Abbruch, Beseitigung, § 63a

Abbruch und Beseitigung von Anlagen sind künftig genehmigungsfrei. Laufende Verfahren sind einzustellen und die Anträge an die Bauherrschaft zurückzureichen bzw. soweit nach § 63a Satz 2 eine Anzeigepflicht besteht, als solche umzudeuten. Besteht eine Genehmigungspflicht nach sonstigem Recht, können die Anträge auf Wunsch der Bauherrschaft gegebenenfalls an die zuständige Behörde (z.B. untere Denkmalschutzbehörde) weitergereicht werden. Eine Gebührenerhebung ist nur möglich, wenn vor dem 14. Oktober 2025 eine Abbruchgenehmigung erteilt wurde.

Für einige Abbruchvorhaben ist eine Anzeige bzw. ein Nachweis der Standsicherheit der angrenzenden Bebauung vorgesehen. Eine Prüfpflicht der unteren Bauaufsichtsbehörden ist hiermit nicht verbunden, repressives Einschreiten aber nicht ausgeschlossen. Eine Information weiterer betroffener Behörden (z.B. Naturschutz,- Denkmalschutz oder Abfallbehörden) über das angezeigte Abbruchvorhaben kann im Einzelfall sinnvoll sein.

12. Genehmigungsfreistellung § 64 Abs. 1a, Abs. 3, 5 und 6

Die Genehmigungsfreistellung wird auf den Ausbau und die Umnutzung von Dachgeschossen zu Wohnzecken in Gebieten nach § 34 BauGB oder im Geltungsbereich einfacher Bebauungspläne ausgeweitet.

Die Möglichkeit einer doppelten Vorlage der erforderlichen Bauvorlagen wurde in Abs. 3 (wieder) gestrichen. Eine Vorlage erfolgt nur an die untere Bauaufsichtsbehörde, welche die Gemeinde beteiligt. Der neue Abs. 6 schränkt ein nachträgliches bauaufsichtliches Einschreiten für den Fall ein, dass nach Fertigstellung des Bauvorhabens die Unwirksamkeit des Bebauungsplans festgestellt wird und allein hierdurch die materielle Illegalität des Vorhabens eintritt. Diese, im Ergebnis mit dem Bestandsschutz vergleichbare Regelung gilt nur, soweit nicht die Beeinträchtigung von Rechten Dritter ein Einschreiten erfordert.

13. Erweiterte Genehmigungsfreistellung für die Errichtung von Wohngebäuden im unbeplanten Innenbereich, § 64a

Die Bauaufsicht und Gemeinde haben ein Prüfungsrecht, aber – wie in § 64 Abs. 3 S. 3 ausdrücklich hervorgehoben – keine Prüfungspflicht, ob die übrigen Voraussetzungen der Genehmigungsfreistellung vorliegen. Die gemeindliche und bauaufsichtliche Erklärungsmöglichkeit soll vielmehr sicherstellen, dass für problematische Vorhaben die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens eröffnet ist. Die Forderung zur Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens darf daher nicht aus willkürlichen Gründen erfolgen, sondern bedarf sachlicher Anknüpfungspunkte.

Möchte die Bauherrschaft in laufenden Genehmigungsverfahren zur Genehmigungsfreistellung „wechseln“, ist die kostenpflichtige Rücknahme des Bauantrags erforderlich.

Für die Bemessung der Gebühren können die entsprechenden Ansätze zu § 64 HBO i.V.m. § 2 Abs. 2 HVwKostG herangezogen werden (vgl. Ziffer 643 der Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum (VwKostO-MWVW bzw. die entsprechenden Ziffern der jeweiligen Bauaufsichtsgebührensatzungen)).

14. Baugenehmigungsverfahren, § 66 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3

Durch die Streichung fachfremden Rechts (z.B. Artenschutz) aus dem Prüfungsumfang nach § 66 entfällt dessen Prüfung im Baugenehmigungsverfahren für Sonderbauten. Wie beim vereinfachten Verfahren nach § 65 sind öffentlich-rechtliche Vorschriften, die kein Baurecht sind, nur dann Prüfungsgegenstand, wenn Entscheidungen nach diesen Vorschriften durch die Baugenehmigung ersetzt werden, wie z.B. im Denkmal- und Naturschutzrecht.

15. Entfall Wärmeschutznachweis, § 68

Durch die Änderung von § 68 Abs. 1 und 5 bedarf es künftig keines Wärmeschutznachweises mehr. Die Verpflichtung, die Einhaltung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) durch eine Erfüllungserklärung gemäß § 92 GEG nachzuweisen, bleibt davon unberührt. Nachweisberechtigte für Wärmeschutz nach § 4 der Nachweisberechtigten-Verordnung (NBVO) gehören entsprechend § 3 Abs. 4 der Heizkosten- und Energieverfahrensverordnung (HEVV) i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 GEG auch weiterhin zu dem zur Ausstellung einer Erfüllungserklärung berechtigten Personenkreis. Alternativ wird auf die in § 88 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 i. V. m. Abs. 2 GEG aufstellungsberechtigten Personenkreise hingewiesen. Eine Listeneintragung nach der NBVO ist für aufstellungsberechtigte Personen nach § 88 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 und Abs. 2 GEG nicht erforderlich. Eine Anpassung der NBVO ist geplant.

16. Behandlung des Bauantrags, § 70 Abs. 2 HBO

Neu sind die Vollständigkeitsfiktion und die Möglichkeit, nicht nur wegen geringfügiger Mängel eine Frist zur Beseitigung zu setzen, sondern auch dann, wenn der Bauantrag unvollständig ist oder sonstige erhebliche Mängel aufweist (Abs. 2 Satz 4).

Vollständigkeitsfiktion bedeutet, dass der Bauantrag nach einem Monat als vollständig gilt, wenn keine Nachforderungen erfolgen. Dies hat insbesondere Einfluss auf den Beginn der Frist des § 65 Abs. 2 (Genehmigungsfiktion). Erfolgt binnen eines Monats nach Eingang des Bauantrags keine Nachforderung, ist daher nach § 65 Abs. 2 Satz 2 grundsätzlich innerhalb von drei Monaten über den Bauantrag zu entscheiden und die Baugenehmigung gilt als erteilt, wenn über den Bauantrag nicht innerhalb dieser Frist entschieden worden ist.

Die Vollständigkeitsfiktion nach § 70 Abs. 2 Satz 2 gilt auch für den Fall, dass die Bauaufsichtsbehörde zunächst von der Vollständigkeit der Unterlagen ausgeht und innerhalb der Monatsfrist keine Nachforderungen gestellt werden, sich aber insbesondere aus der Beteiligung nach § 70 Abs. 1 ergibt, dass entgegen der ursprünglichen Annahme doch noch weitere Unterlagen notwendig sind. Aus diesem Grund wird dringend empfohlen, den zu beteiligenden Behörden, deren Zustimmung oder Einvernehmen zum Bauantrag erforderlich ist, den Bauantrag direkt nach Eingang zu übermitteln und um Prüfung der Vollständigkeit bezüglich der von Ihnen vertretenen Belange innerhalb der Monatsfrist zu ersuchen. Nach dem Eintritt der Vollständigkeitsfiktion nach § 70 Abs. 2 Satz 2 bleibt es der Bauaufsichtsbehörde zwar unbenommen, weitere für die Entscheidung notwendige Unterlagen zu fordern. Gehen diese Unterlagen nicht rechtzeitig ein, bleibt nur die Ablehnung des Bauantrags, denn auch wenn der Antrag nach § 70 Abs. 2 Satz 2 als vollständig gilt, bedeutet dies nicht automatisch, dass der Antrag positiv zu bescheiden ist, wenn wesentliche für die Entscheidung maßgeblichen Tatsachen nicht bekannt sind.

§ 70 Abs. 2 Satz 2 bezieht sich nur auf den Zeitraum nach dem Eingang des Bauantrags und ist nicht anwendbar für die Prüfung der Vollständigkeit der nach § 70 Abs. 2 Satz 4 geforderten Unterlagen.

Gehen innerhalb der Frist des § 70 Abs. 2 Satz 4 keine oder nur unzureichende Unterlagen ein, gilt der Bauantrag als zurückgenommen (Abs. 2 Satz 5).

Die Anwendung des neuen § 70 Abs. 2 auf Bauanträge, die vor dem 14. Oktober 2025 eingegangen sind, ist systematisch nicht möglich. Diese sind in der Fassung des § 70 Abs. 2 HBO in der bis zum 13. Oktober 2025 geltenden Fassung zu bearbeiten.

17. Abweichungen, § 73

Mit der Einführung der sogenannten „Innovationsklausel“ wird die Abweichung bei Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzungen (Berücksichtigung des Zwecks der betroffenen Anforderung, Vereinbarkeit mit den öffentlich geschützten Belangen der Allgemeinheit, der Nachbarschaft und sonstiger Dritter,

insbesondere mit den Anforderungen des § 3) kraft gesetzgeberischer Wertung zur Regel. Dies gilt insbesondere in den in Abs. 1 Satz 2 aufgeführten Fällen.

18. Baugenehmigung, § 74 Abs. 7

Mit der HBO-Novelle wurden die Fristen für die Dauer der Unterbrechung der Bauausführung und die Geltungsdauer der Baugenehmigung bei späterem Baubeginn auf drei bzw. fünf Jahre verlängert. Sämtliche Baugenehmigungen, die vor dem 14. Oktober 2025 erteilt wurden und nicht bereits vor diesem Stichtag erloschen waren, werden ebenfalls erfasst.

19. Solaranlagen, Nr. I 3.9.2 und 3.9.3 Anlage zu § 63

Anders als nach der bisherigen Rechtslage wird nunmehr insbesondere zwischen den nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 Buchst. b) und § 35 Abs. 1 Nr. 9 Baugesetzbuch (BauGB) privilegierten und den sonstigen Solaranlagen differenziert. Im Außenbereich privilegierte Solaranlagen, insbes. Photovoltaikanlagen, sind künftig ohne Höhenbegrenzung verfahrensfrei. Bei Anlagen im Geltungsbereich einer städtebaulichen Satzung, insbesondere eines Bebauungsplans, oder einer Satzung nach § 91 kommt es darauf an, ob die Solaranlagen den Festsetzungen der Satzung nicht widersprechen. Sonstige gebäudeunabhängige Solaranlagen sind nur mit einer Höhe bis zu 3 m und bis zu 9 m Länge verfahrensfrei.

In der Praxis übliche Umzäunungen, die z. B. gegen unbefugtes Betreten der Photovoltaikanlage schützen, sind als untergeordnete Teile der Gesamtanlage von der Verfahrensfreiheit miterfasst. Soweit für verfahrensfreie Freiflächen-Photovoltaikanlagen fachgesetzliche Genehmigungen oder Ausnahmen z. B. im Natur- oder Artenschutzrecht erforderlich sind, müssen diese in den dafür vorgesehenen Verfahren beantragt und erteilt werden. Soweit das Verfahren eine Prüfung des § 35 BauGB vorsieht, ist im Rahmen der fachgesetzlichen Genehmigung sicherzustellen, dass die in § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB geregelte Verpflichtung zum Rückbau gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde abgegeben und der Rückbau ihr gegenüber abgesichert wird. Dies kann vergleichbar zu den immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren für Windenergieanlagen als Nebenbestimmung in die Genehmigung aufgenommen werden.

20. Gebäude und Gebäudeteile; Nr. I 1.10.2 Anlage zu § 63

Die Verfahrensfreiheit für Wald- und Naturkindergärten greift nur, wenn die Gebäude nicht mehr als 30 m³ Brutto-Rauminhalt haben, keine Sonderbauten und auch nur zum vorübergehenden Schutz von Kindern bestimmt sind. Ist eine Nutzung nicht nur zum vorübergehenden Schutz vorgesehen, greift der Freistellungstatbestand nicht. Zudem müssen diese Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig sein (§ 35 Abs. 2 BauGB).

21. Aufschüttungen, Abgrabungen, Plätze, Nr. I 12.1 Anlage zu § 63

Selbstständige Aufschüttungen oder Abgrabungen sind im Außenbereich bis 500 m² genehmigungsfrei (bisher 300 m²).

II. Wesentliche Neuerungen der BauGB-Novelle

Anhand der Gesetzesbegründung (BT-Drs. 21/781 (neu) vom 7. Juli 2025 sowie der Beschlussempfehlung und Bericht vom 8. Oktober 2025, BT-Drs. 21/2109) sollen vorab vorläufige Hinweise gegeben werden.

1. Befreiung zu Gunsten des Wohnungsbaus; § 31 Abs. 3 BauGB

Mit der BauGB-Novelle 2025 wird der Anwendungsbereich des § 31 Abs. 3 BauGB erweitert, da einerseits die zeitliche Befristung dieser Regelung und andererseits die Voraussetzung des Vorliegens eines angespannten Wohnungsmarktes entfällt. Damit ist § 31 Abs. 3 BauGB künftig in allen hessischen Gemeinden anwendbar, sofern es sich um ein Vorhaben des Wohnungsbaus handelt. Unerheblich ist hierbei, ob es sich um Miet- oder Eigentumswohnungen oder sozialen Wohnungsbau handelt. Nicht zulässig sind allerdings Ferienhäuser oder Ferienwohnungen. Abs. 3 ist grundsätzlich auf alle Planfestsetzungen (z.B. auf das Maß, aber auch auf die Art der baulichen Nutzung) anwendbar. Weiterhin gilt, dass die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Hierfür gelten die Kriterien zu Abs. 2 in gleicher Weise. Mit den öffentlichen Interessen nicht vereinbar wären bspw. Befreiungen von Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Nummer 8 BauGB (Flächen für Wohnungen von Personengruppen mit einem besonderen Wohnbedarf), denn erforderlicher Wohnraum kann nicht dadurch geschaffen werden, in dem Wohnbedarfe bestimmter Bevölkerungsgruppen unbeachtet bleiben. Mit öffentlichen Belangen ebenfalls nicht vereinbar wäre es ferner insbesondere, wenn durch die Befreiung die Änderung eines Bebauungsplans umgangen wird, für die andernfalls eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung bestehen würde. Ausreichend ist insoweit eine überschlägige Prüfung; für diese Prüfung können die Kriterien der Anlage 2 des BauGB als Hilfsmittel dienen. Bei der Prüfung dürften insofern die Rahmenbedingungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB (20.000 m² Grundfläche) als Maßstab heranzuziehen sein. Im Übrigen ist bei der Prüfung der Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen unter anderem auch den Erfordernissen der Klimaanpassung Rechnung zu tragen, indem insbesondere bspw. erhöhte Gefährdungen durch Starkregen vermieden werden. Die Wahrung der Grundzüge der Planung ist weiterhin keine zwingende Befreiungsvoraussetzung. Neu ist allerdings, dass die Befreiung nicht mehr nur im Einzelfall (atypischer Sonderfall) zulässig ist, sondern auch in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden kann. So kann künftig bspw. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans in mehreren Fällen eine Aufstockung oder Hinterlandbebauung zugelassen werden (unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen). Dem damit verbundenen stärkeren Eingriff in die planerischen Entscheidungen der Gemeinde wird weiterhin mit dem Zustimmungserfordernis Rechnung getragen (siehe hierzu § 36a BauGB).

2. Abweichung vom Erfordernis des Einfügens; § 34 Abs. 3a und 3b BauGB

Zu Abs. 3a: Für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gestattet § 34 Abs. 3a BauGB Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens für Vorhaben im Bestand. Durch die Änderung von Buchstabe b in Abs. 3a kann künftig vom Einfügungserfordernis nicht nur bei Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen von Wohngebäuden abgesehen werden, sondern auch bei entsprechenden Maßnahmen an Nichtwohngebäuden, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen werden. Somit soll künftig bspw. auch die Aufstockung von Supermärkten um Etagen zur Wohnnutzung erfasst werden können

Zu Abs. 3b: Mit der Einfügung des neuen Abs. 3b soll vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung auch bei Errichtung von Wohngebäuden abgewichen werden können, und zwar nicht nur im Einzelfall, sondern auch in mehreren vergleichbaren Fällen. Bspw. muss sich damit das Vorhaben nicht mehr zwangsläufig nach dem Maß der baulichen Nutzung einfügen und eröffnet somit die Möglichkeit, hinterliegende Grundstücke oder Grundstücksteile in zweiter Reihe zu bebauen. Denkbar wären aber auch Wohngebäude, die sich bspw. nach der Art der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebung einfügen würden. In diesen Fällen dürften allerdings die nachbarlichen Interessen und öffentliche Belange häufiger eine Rolle spielen als in Gebieten, in denen sich Wohnnutzung der Art nach einfügt. Dem damit verbundenen Eingriff in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wird ebenfalls mit dem Zustimmungserfordernis Rechnung getragen (siehe hierzu § 36a BauGB).

3. Zustimmung der Gemeinde, § 36a BauGB

Vorhaben, die einer Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB oder einer Abweichung nach § 34 Abs. 3b BauGB bedürfen oder Vorhaben im Sinne des § 246e BauGB sind nur mit der stärkeren Beteiligungsform der Zustimmung der Gemeinde zulässig. Dabei gelten nicht die beschränkenden Kriterien für eine mögliche Versagung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 2 S. 1 BauGB, vielmehr genügen jegliche städtebauliche Gründe. Ebenso scheidet die Möglichkeit einer Ersetzung nach § 36 Abs. 2 S. 3 BauGB aus. Die Zustimmung ist zwingende Voraussetzung für die Zulassung des beantragten Vorhabens und ist auch dann erforderlich, wenn die Gemeinde selbst Bauaufsichtsbehörde ist (§ 36a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Zustimmung der Gemeinde kann an Bedingungen geknüpft werden, mittels denen sichergestellt wird, dass der Vorhabenträger bestimmte städtebauliche Anforderungen erfüllt, die auch im Rahmen einer Bauleitplanung bspw. durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB oder im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags verlangt werden könnten. So kann seitens der Gemeinde die Zustimmung an die Erfüllung einer Sozialwohnungsquote geknüpft werden. Auch denkbar ist als Bedingung die Forderung, Wohnraumbedarfe von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen zu decken. In diesem Zusammenhang sind auch Vorgaben zur Barrierefreiheit möglich. Weiter ist es möglich, die Zustimmung an eine angemessene Kostenbeteiligung für die Schaffung von Anlagen der sozialen und kulturellen Infrastruktur zu koppeln.

Für die Zustimmung gilt eine Fiktionsregelung, nach der die Zustimmung als erteilt gilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird. Wird die Zustimmung unter einer Bedingung erteilt, besteht kein Raum für die Anwendung der Zustimmungsfiktion. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vorhabenzulassung beschränken sich aber nicht auf das Zustimmungserfordernis. Insofern hat die Bauaufsichtsbehörde weiterhin zu prüfen, ob die sonstigen tatbestandlichen Voraussetzungen der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b oder 246e BauGB und ggf. darüber hinaus andere bundes- oder landesrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen vorliegen.

Die Zustimmung der Gemeinde kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden. Die Zustimmung der Gemeinde ist damit lediglich eine Zwischenentscheidung im bauaufsichtlichen Verfahren. Die Zustimmung hat damit allein keine Rechtswirkung.

4. Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau, § 246e BauGB

§ 246e BauGB soll als befristete Sonderregelung die Schaffung von Wohnraum erleichtern und beschleunigen. Ziel ist es, von bauplanungsrechtlichen Vorschriften im erforderlichen Umfang abweichen zu können – insbesondere, ohne dass hierfür vorher ein Bebauungsplan aufgestellt oder geändert werden muss. Gegenstand der Abweichung können sein:

- Die Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude (Abs. 1 Satz 1 Nummer 1),
- die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude (Abs. 1 Satz 1 Nummer 2), wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird oder
- die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung (Abs. 1 Satz 1 Nummer 3).

Sofern Vorhaben nach Abs. 1 zugelassen werden: Die den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohnen dienen (Abs. 5 Nr. 1 und 2 BauGB).

Die Vorschrift greift nur dann, wenn neue Wohnungen geschaffen werden oder bestehender Wohnraum wieder nutzbar wird. Die Vorhaben müssen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein (vgl. hierzu auch § 31 Abs. 3 BauGB). Bei der Anwendung dieser Sonderregelung dürften vor allem die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB) und mit Blick auf die infrastrukturelle Anbindung der Vorhaben z.B. die Belange des Güter- und Personenverkehrs (Vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) bedeutsam sein.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere dann vor, wenn durch die Abweichung zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ausreichend ist eine überschlägige Prüfung; hierfür können die

Kriterien der Anlage 2 des BauGB als Hilfsmittel dienen. Zu prüfen sind jedoch nicht die Umweltauswirkungen der ursprünglichen Planung, sondern nur die zusätzlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens, die gerade durch die Anwendung des § 246e BauGB ermöglicht werden.

Um bei der Anwendung der Sonderregelung die kommunale Planungshoheit zu wahren, ist auch hier eine Zustimmung der Gemeinde erforderlich (siehe hierzu oben § 36a BauGB). Hier gilt ebenfalls, dass die Gemeinde ihre Zustimmung an Bedingungen knüpfen kann (Abschluss städtebaulicher Verträge oder bspw. die Verpflichtung, für einen Teil dieser Wohnungen die geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung einzuhalten).

Für Vorhaben im Außenbereich findet die Neuregelung nur dann Anwendung, wenn das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit Flächen steht, die nach § 30 Abs. 1, Abs. 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind. Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang wird nicht gefordert. Somit soll einerseits sichergestellt werden, dass sowohl solche Vorhaben erfasst werden, die sich nahtlos an Gebiete nach § 30 Abs. 1, Abs. 2 und § 34 BauGB anschließen, als auch solche, die sich z.B. trotz eines gewissen Abstands noch als organische Fortentwicklung des Siedlungsbereichs darstellen. Vermieden werden soll dadurch aber auch, dass Vorhaben an nicht integrierten Standorten ohne infrastrukturelle Anbindung realisiert werden. Zu berücksichtigen ist hierbei auch der Vorrang der Innenentwicklung sowie der sparsame Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche. Ob der räumliche Zusammenhang besteht, ist in jedem Einzelfall zu prüfen. Ab einer Entfernung von mehr als 100 m vom bestehenden Siedlungsbereich wird man aber in jedem Fall nicht mehr vom Vorliegen eines räumlichen Zusammenhangs ausgehen können.

Bei Vorhabenzulassungen im Außenbereich finden die Vorschriften zur Eingriffsregelung (§§ 14 bis 17 BNatSchG) Anwendung. Daher ergeht nach § 18 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG die Zulassungsentscheidung im Benehmen mit der Naturschutzbehörde. Für Vorhaben in einem Gebiet nach § 34 BauGB bedeutet dies wiederum, dass die Eingriffsregelung keine Anwendung findet und dass die Zulassungsbehörde hinsichtlich des erforderlichen Benehmens mit der Naturschutzbehörde nach Ablauf der Äußerungsfrist davon ausgehen kann, dass Belange des Naturschutzes von dem Vorhaben nicht berührt werden (vgl. § 18 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG).

Die Befristung der Sonderregelung (31.12.2030) bezieht sich nicht auf erteilte Baugenehmigungen, sondern auf die Anwendungsmöglichkeit der Regelung im bauaufsichtlichen Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Staiger