

# Änderungsbegründung zum Entwurf der Neufassung der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO-2026)

für die Anhörungsfassung vom 13. Juni 2025

Gelb hervorgehoben sind Anpassungen an die Musterbauordnung

grün hervorgehoben sind Bremische Anpassungen

blau hervorgehoben sind Fortschreibungen der Umbauordnung

## A. Allgemeiner Teil

### 1. Einleitung

Mit dem Inkrafttreten der Neufassung der Bremischen Landesbauordnung vom 29. Mai 2024 (Brem.GBl. Nr. 60, S. 381) wurden die Vereinbarungen des Bund-Länder-Paktes für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung („Bauturbo“) vom 7. November 2023 und der nachfolgenden Beschlüsse der 142. Bauministerkonferenz (BMK) am 23./24. November 2023 zur Fortschreibung der Musterbauordnung (MBO) -2023 umgesetzt. Die LBO-Novelle-2024 macht damit den Einstieg in die Deregulierung und Verfahrensbeschleunigung und beendet den seit 2010 bestehenden „Verfahrensfrieden“.

Bereits mit Beschluss der Senatsvorlage zur BremLBO-2024 wurde die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung gebeten, unmittelbar nach Inkrafttreten der Neufassung der BremLBO-2024 einer Nachfolgenovelle zu weiteren Möglichkeiten der Verfahrensbeschleunigung einzuleiten.

Die Eckpunkte der nun vorliegenden LBO-Novelle 2026 sind am 15. Januar 2025 durch die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung mit Vertretenden der Koalitionsfraktionen aus SPD, Grünen und Linken abgestimmt und durch den Bürgerschaftsbeschluss Nr. 21/464 vom 25. März 2025 (vorangehend Drs. 21/978, Antrag der Fraktionen Bündnis 90 / Die Grünen, die Linke und der SPD) mit den Anforderungen an eine Nachfolgenovelle, Abläufe im Baugenehmigungsverfahren zu reformieren und die Verfahren zu beschleunigen, flankiert worden.

Parallel dazu ist der nun vorliegende Gesetzentwurf unter frühzeitiger Beteiligung der Architekten- / Ingenieurkammer, der Wohnungswirtschaft, des Begleitgremiums barrierefreier Wohnungsbau und der Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft erstellt worden.

### 2. LBO-Novelle 2026 als Baustein des „Bremer Weges zum kosteneffizienten und zukunftsfähigen Bauen“

In der Vorlage für die Sitzung der Senatskommission Wohnungsbau am 13. Mai 2025 wird einleitend ausgeführt, dass der Wohnungsmarkt in Deutschland sich derzeit in einer strukturellen Krise befinde. Hohe Baukosten, steigende Zinsen, teils lange Genehmigungsverfahren und ein weiterhin großer Mangel an bezahlbarem, zukunftsfähigen, sozial- und klimagerechten Wohnraum würden sich deutlich negativ auswirken und in der Konsequenz entstehe ein wirtschaftlicher und standortpolitischer Nachteil.

Um den Bau bezahlbarer Wohnungen zu fördern, sind in den letzten Jahren nicht nur der wegweisende Bund-Länder-„Bauturbo-Pakt“ vom 7. November 2023, sondern verschiedene weitere Initiativen ins Leben gerufen worden, um das Bauen kostengünstiger und effizienter zu gestalten. Als beispielgebend ist die Initiative für kostenreduziertes Bauen der Freien und Hansestadt Hamburg, veröffentlicht im Februar 2025, zu nennen, in der im Verlaufe des letzten Jahres in drei Handlungsfeldern Maßnahmen erarbeitet wurden. Die drei Handlungsfelder des „Hamburg Standards“ sind:

Änderungsbegründung zum Entwurf der Neufassung der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO-2026), Anhörungsfassung vom 13. Juni 2025

1. Reduktion von Baustandards,
2. bessere Strukturierung der Bauprozesse und der Zusammenarbeit u.a. in Bauteams,
3. Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren.

Die dort erarbeiteten Ergebnisse sind auf andere Bundesländer grundsätzlich übertragbar, sodass angestrebt wird, auf Basis der Hamburger Ergebnisse ein „Bremer Weg zum kosten-effizienten und zukunftsfähigen Bauen“ zu ermöglichen.

Der nun vorliegende Entwurf der Neufassung der Bremischen Landesbauordnung kann damit im dritten Handlungsfeld zur „Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren“ einen wesentlichen Baustein darstellen und in einem dialogorientierten Verfahren von ausgewählten Akteuren der Stadtgesellschaft im Rahmen des Anhörungsverfahrens diskutiert werden.

### 3. Rechtsentwicklung / chronologische Übersicht der LBO-Novellen

Da es immer wieder zu Nachfragen hinsichtlich historischer Novellen der Bremischen Landesbauordnung kommt, sollen die bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung in Textform vorliegenden LBO-Novellen nachfolgend chronologisch aufgeführt werden. Ab 1995 werden auch kurz die wesentlichen Änderungen skizziert, wobei für weitere Detailausführungen auf die Begründung der jeweiligen Novelle verwiesen wird. Auf die Darstellung sämtlicher kleinerer Änderungsgesetze der BremLBO wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.

Bezeichnung / Fundstelle / Kurzbezeichnung	Inkrafttreten / Außerkrafttreten	wesentliche Rechtsänderungen
Bauordnung für die Stadt Bremen und das Landgebiet vom 21. Oktober 1906		
Staffelbauordnung für die Stadt Bremen und das Landgebiet vom 6. Dezember 1917		
Staffelbauordnung für die Stadt Bremen und das Landgebiet vom 23. März 1940		
Bremische Landesbauordnung vom 21. September 1971 (Brem.GBl. S. 207)		
Bremische Landesbauordnung vom 10. April 1979 (Brem.GBl. S.159)		
Bremische Landesbauordnung vom 7. März 1983 (Brem.GBl. S.53)		
Artikelgesetz zur Änderung der Bremischen Landesbauordnung vom 12. Juni 1990 (Brem.GBl. S. 147)		
Bremische Landesbauordnung vom 27. März 1995 (Brem.GBl. S.211) BremLBO-95	1. Januar 1996 / 30. April 2003	Umsetzung der Bauproduktenrichtlinie 89/106 vom 21.12.1988 diverse Anpassungen an die Vorgängerfassung der MBO Einführung der Genehmigungsfreistellung für Wohngebäude Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte sowie der Belange von mobilitätseingeschränkten Personen
Gesetz zur Änderung der Bremische Landesbauordnung vom 8. April 2003 (Brem.GBl. S.159) BremLBO-1995-2003	1. Mai 2003 / 30. April 2010	Aufnahme der Verpflichtung zur Errichtung barrierefreier Wohnungen Anpassung des Prüfumfanges im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren

Änderungsbegründung zum Entwurf der Neufassung der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO-2026), Anhörungsfassung vom 13. Juni 2025

<b>Bezeichnung / Fundstelle / Kurzbezeichnung</b>	<b>Inkrafttreten / Außerkrafttreten</b>	<b>wesentliche Rechtsänderungen</b>
<p>Bremische Landesbauordnung vom 6. Oktober 2009 (Brem.GBl. S.401) BremLBO-10</p>	<p>1. Mai 2010 / 30. September 2018</p>	<p>Neue Regelungsstruktur zur Umsetzung der MBO-2002 Genehmigungsfreistellung nach § 62 für Wohnungsbau bis zur Sonderbaugrenze in qualifiziert beplanten Gebieten Vereinfachtes BG-Verfahren nach § 63 für Wohnungsbau bis zur Sonderbaugrenze im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB oder im Außenbereich nach § 35 BauGB Umfängliches Baugenehmigungsverfahren nach § 64 BauGB für alle übrigen Bauvorhaben Schlusspunktprüfung für Verfahren nach §§ 63 und 64</p>
<p>Bremische Landesbauordnung vom 4. September 2018 (Brem.GBl. S.320) BremLBO-18</p>	<p>1. Oktober 2018 / 2. Oktober 2020</p>	<p>Diverse Anpassungen an die fortgeschriebene Musterbauordnung Umsetzung UN-BRK zum barrierefreien Bauen in § 50 Umsetzung Seveso-III-Richtlinie Überführungsmöglichkeit für Beseitigungsanzeigen in BG-Verfahren Öffnungsklauseln in § 66</p>
<p>Gesetz zur Änderung der Bremischen Landesbauordnung vom 14. Mai 2019 Brem.GBl. S. 360</p>	<p>24. Mai 2019 / 2. Oktober 2020</p>	<p>Isoliertes Änderungsgesetz der Bremischen Bürgerschaft zur Privilegierung der Holzbauweise in § 26 Absatz 3</p>
<p>Bremische Landesbauordnung vom 22. September 2020 (Brem.GBl. S.963) BremLBO-20</p>	<p>3. Oktober 2020 / 31. Dezember 2022</p>	<p>MBO-konforme Erweiterung der Holzbauweise Einführung des qualifizierten Brandschutzplaners Erweiterung der Ermächtigungsgrundlagen für die kommunalen Kinderspielflächen- und Stellplatzortsgesetze</p>
<p>Bremische Landesbauordnung vom 18. Oktober 2022 (Brem.GBl. S.753) BremLBO-22</p>	<p>1. Januar 2023 / 30. Juni 2024</p>	<p>Rechtliche Grundlagen zur Digitalisierung der bauaufsichtlichen Verfahren Erleichterungen der Abstände für PV-Anlagen auf Dachflächen Nothilfavorschrift</p>
<p>Bremische Landesbauordnung vom 29. Mai 2024 (Brem.GBl. S.270, 381) BremLBO-24</p>	<p>1. Juli 2024 / noch unklar</p>	<p>Anpassung der Regelungen an die Bauvorlageberechtigung zur Beendigung des VV 2018/2291</p>

Änderungsbegründung zum Entwurf der Neufassung der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO-2026), Anhörungsfassung vom 13. Juni 2025

Bezeichnung / Fundstelle / Kurzbezeichnung	Inkrafttreten / Außerkrafttreten	wesentliche Rechtsänderungen
		Anpassung an die MBO-2023 zur Umsetzung der Bund-Länder-„Baturbo“-Beschlüsse Aufgabe des Verfahrensfriedens seit der BremLBO-2024 mit Einführung der Genehmigungsfiktion für Verfahren nach § 63 und Aufgabe der Schlusspunktprüfung für diese Verfahren Überführung des BegrünungsOG in die BremLBO Einführung Umbauordnung Einführung Gebäudetyp E Einführung Typengenehmigung
Bremische Landesbauordnung Anhörungsentwurf vom 12. Mai 2025 BremLBO-2026	noch unklar, angestrebt wird der 1. Juli 2026	Umfängliches BG-Verfahren nur noch bei Sonderbauten Wegfall der Schlusspunktfunktion auch bei Verfahren nach § 64 Vereinfachtes BG-Verfahren wird auf den Nichtwohnungsbau bis zur Sonderbaugrenze ausgeweitet Modifizierung der Regelungen der Genehmigungsfiktion Genehmigungsfreistellung nach § 62 bleibt unverändert auf den Wohnungsbau beschränkt Einführung des Instruments der Bauvorhabenkonferenz Anpassungen an die MBO-Fortschreibungen 2024 / 2025 Fortschreibung der Umbauordnung Streichung der Öffnungsklausel in § 50 Absatz 1 Satz 4 und 5

In der Einleitung zur Begründung zur BremLBO-2010 wird wie folgt ausgeführt:

*„Mit den 1995 und 2003 erfolgten Novellierungen der BremLBO ist eine Reform des Bauordnungsrechts eingeleitet und fortgesetzt worden, die darauf abzielt, durch Abbau und Straffung von materiellen Anforderungen sowie den Verzicht auf präventive bauaufsichtliche Prüfungen und Überwachungen das Bauen für den Bauwilligen einfacher, schneller und kostengünstiger zu ermöglichen und andererseits auch die Baugenehmigungsbehörden zu entlasten.*

*Kennzeichnend für das neue System der sog. „Verfahrensprivatisierung“ ist, dass der Verzicht auf eine bauaufsichtliche präventive Prüfung und Überwachung, soweit ein ersatzloser Verzicht nicht vertretbar erscheint, durch eine Stärkung der Verantwortlichkeit der übrigen am Bau Beteiligten kompensiert wird. Insbesondere die Eigenverantwortlichkeit des Bauherrn und der durch ihn zu beauftragenden bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser wird durch dieses System gezielt gestärkt.*

*Nur soweit Vorhaben ein erhebliches Gefährdungspotenzial aufweisen, besonders komplex sind oder wenn sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nicht abschließend aus den*

*Festsetzungen eines Bebauungsplanes ergibt, soll es weiterhin Aufgabe des Staates bleiben, die Zulässigkeit von Vorhaben insoweit präventiv zu prüfen.“*

Diese Ausführungen kennzeichnen bereits die Regelungsziele der Deregulierung und Verfahrensbeschleunigung, die auch mit der LBO-Novelle 2026 erreicht werden sollen.

Der Gesetzentwurf der BremLBO-2026 ist hinsichtlich der verfahrensrechtlichen Ausgestaltung mit dem verworfenen Referentenentwurf 2006 / 2007 vergleichbar, der in der Schlussphase des damaligen Gesetzgebungsverfahrens jedoch keine Mehrheit gefunden hat und wurde mit der letztlich beschlossenen LBO-Novelle vom 6. Oktober 2009 deutlich restriktiver ausgestaltet nämlich, indem

- a) sowohl die Genehmigungsfreistellung nach § 62 als auch das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach § 63 nur auf den Wohnungsbau beschränkt blieben,
- b) das umfängliche Baugenehmigungsverfahren unverändert das „Regelverfahren“ für den gesamten Nichtwohnungsbau blieb und
- c) das Vorliegen fachrechtlicher Gestattungen bei den Genehmigungsverfahren nach §§ 63 und 64 im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 69 Absatz 1 zuvor als notwendige Bedingung vor Erteilung der Baugenehmigung entsprechend § 72 Absatz 1 zu überprüfen war (sog. Schlusspunktprüfung).

Da auch die im Rahmen der Nachfolgenovellen von einigen Akteuren immer wieder eingeforderte Genehmigungsfiktion abgewehrt werden konnte, blieb der mit der BremLBO-2010 erreichte und von den am Bau Beteiligten Akteuren grundsätzlich akzeptierte „Verfahrensfrieden“ bis zur Beschluss der LBO-Novelle im Jahr 2024 bestehen. Diese erzwingt durch die politisch motivierte Einführung der Genehmigungsfiktion und Aufgabe der Schlusspunktprüfung bei vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 weitere Rechtsanpassungen, die mit dieser „Nachfolgenovelle“ vorgenommen werden sollen, um entstandene Rechtsunsicherheiten zu beseitigen.

Bereits in der Begründung zur BremLBO-2024 ist auf die zunehmende Geschwindigkeit der jeweiligen Folgenovellen seit 2018 hingewiesen worden. Es hat sich herausgestellt, dass der aktuelle Zweijahrestakt bei den am Bau Beteiligten mittlerweile zu einem zunehmenden Verlust des Überblicks über die geltende Rechtslage führt und dadurch die Akzeptanz der LBO-Novellen verringert.

Darüber hinaus wird durch die entstandene „Verfahrensvielfalt mit diversen Verästelungen“ die zunehmende Verfahrensbürokratie bemängelt, die im Widerspruch zu dem eigentlich politisch angestrebten Ziel der Deregulierung und Verfahrensvereinfachung steht.

Nach Beschluss der LBO-Novelle 2026 wird sich daher von den Rechtsanwendenden eine mehrjährige Phase der Verfahrenskonsolidierung gewünscht, um insbesondere die mit der BremLBO-2024 bereits umgesetzten und mit dieser Nachfolgenovelle der BremLBO-2026 geplanten Änderungen auch ausreichend wirken lassen zu können...

#### 4. Zu den einzelnen Eckpunkten der LBO-Novelle 2026

<b>4.1</b>	<b>Das Verfahrensrecht soll weiter an die Musterbauordnung (MBO) angeglichen werden, d.h. das umfängliche Baugenehmigungsverfahren nach § 64 BremLBO soll nur noch auf Sonderbauten Anwendung finden.</b>	
	betroffene Vorschriften:	§ 2 Absatz 4 Nr. 8 (Änderung) § 63 Absatz 1 Satz 3 (neu) § 64 (Änderung)

Im Zuge dieser verfahrensrechtlichen Anpassung werden Vorhaben, die nach der Art ihrer Nutzung typischerweise als Vergnügungsstätte, Spielhalle oder Wettbüro einzustufen sind, nunmehr unabhängig von der Größe ihrer Grundfläche dem abschließenden Sonderbaukatalog nach § 2 Absatz 4 Nummer 8 zugeordnet.

In den Anwendungsbereich des umfänglichen Baugenehmigungsverfahrens fallen daher zukünftig

- 4.1.1 unverändert alle Sonderbauten und einzelfallbezogen die Beseitigung von Anlagen
- 4.1.2 aufgrund der Ausweitung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens nach § 63 auch auf den Nichtwohnungsbau bis zur Sonderbaugrenze (siehe zu Eckpunkt 3) neu im Einzelfall auch Vorhaben, die nicht ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen, sofern
  - a) mit eingeräumter Wahlmöglichkeit die Bauherrschaft dies mit Einreichung des Bauantrages verlangt oder
  - b) die Bauaufsichtsbehörde dies nach Abschluss der Vorprüfung aus sonstigen wesentlichen Gründen für erforderlich hält.

<b>4.2</b>	<b>Wegfall der Schlusspunktfunktion auch bei Verfahren nach § 64 BremLBO</b>	
	betroffene Vorschriften:	§ 64 (Änderung) § 72 Absatz 1 (Änderung)

Nachdem die Schlusspunktprüfung mit Einführung der Genehmigungsfiktion bereits mit der LBO-Novelle 2024 für das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach § 63 BremLBO entfallen war, soll diese zukünftig auch für das umfängliche Baugenehmigungsverfahren nach § 64 wegfallen.

Die Erteilung der Baugenehmigung ist damit zukünftig nicht mehr von einer bauaufsichtlichen Überprüfung abhängig, ob evtl. erforderliche baunebenrechtliche Zulassungsentscheidungen anderer Fachbehörden bereits erteilt sind oder voraussichtlich erteilt werden können (z.B. für den Bereich Baumschutz oder Wasserrecht).

Die Entwurfsverfassenden erlangen damit eigenverantwortlich eine verfahrenslenkende Funktion, gleichzeitig soll dadurch die gewünschte Verfahrensbeschleunigung bei den unteren Bauaufsichtsbehörden erreicht werden. Dies entspricht im Übrigen auch den Verfahrensabläufen in zahlreichen weiteren Bundesländern, nicht zuletzt Niedersachsen.

Eine Teilkompensation soll erfolgen durch

- a) die Einführung der Bauvorhabenskonferenz als Wahlmöglichkeit für die Bauherrschaft mit dem Ziel einer behördenübergreifenden Vorabstimmung des Vorhabens (siehe zu Eckpunkt 6)
- b) der Möglichkeit der Verfügung eines Baustopps als öffentlich-rechtliche „Notbremse“ falls entgegen § 72 Absatz 5 Nummer 3 ein unberechtigter Baubeginn erfolgt, sofern erforderliche fachrechtliche Zulassungen noch nicht vorliegen sollten. Im Rahmen der

Änderungsbegründung zum Entwurf der Neufassung der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO-2026), Anhörungsfassung vom 13. Juni 2025

mit dieser Novelle erfolgten „Verantwortungsumkehr“ muss die zuständige Fachbehörde diese Amtshilfe eigenverantwortlich bei der unteren Bauaufsichtsbehörde mit Begründung in Textform einfordern.

Das Prüfprogramm im umfänglichen Baugenehmigungsverfahren nach § 64 umfasst daher zukünftig die Themenkomplexe des

1. Bauplanungsrechts,
2. Bauordnungsrechts,
3. „Aufgedrängten Baunebenrechts“ und des
4. sonstigen Baunebenrechts ohne eigenes Zulassungsverfahren.

<b>4.3</b>	<b>Das vereinfachte Genehmigungsverfahren nach § 63 BremLBO soll entsprechend der MBO auch auf den Nichtwohnungsbau bis zur Sonderbaugrenze ausgeweitet werden</b>
	betroffene Vorschriften: § 63 (Änderung) § 72 Absatz 1a (Änderung)

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren soll zum neuen „Regelverfahren“ werden und umfasst zukünftig alle Bauvorhaben bis zur Sonderbaugrenze, sofern nicht die Genehmigungsfreistellung nach § 62 Anwendung findet.

Das Prüfprogramm im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 umfasst zukünftig die Themenkomplexe des

1. Bauplanungsrechts,
2. bestimmte bauordnungsrechtliche Anforderungen, die repressiv im Regelfall nicht mehr heilbar wären, wenn die Kubatur und Gebäudegrundrisse erstellt sind (Erschließung, Abstandsflächen, Rettungswege, bauliche Barrierefreiheit),
3. beantragte Abweichungen nach § 67 BremLBO sowie das
4. „aufgedrängtes Baunebenrecht“.

Sofern die Baugenehmigung nach Ablauf der zwölfwöchigen Entscheidungsfrist noch nicht erteilt oder das Vorhaben durch die Bauaufsichtsbehörde als nicht genehmigungsfähig abgelehnt wurde, tritt bei sämtlichen Verfahren nach § 63 BremLBO entsprechend § 72 Absatz 1a automatisch die Genehmigungsfiktion ein, es sei denn die Bauherrschaft hat zuvor auf den Fiktionseintritt verzichtet.

<b>4.4</b>	<b>Modifizierung der Regelung der Genehmigungsfiktion bei Verfahren nach § 63 BremLBO, um nach Möglichkeit ein repressives Einschreiten zu vermeiden</b>
	betroffene Vorschriften: § 63 (Änderung) § 66 Absatz 6 (neu) § 72 Absatz 1a (Änderung)

Da das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach § 63 zum neuen Regelverfahren aufgewertet wird und gleichzeitig zur Sicherstellung der gewünschten Verfahrensbeschleunigung das Instrument der Genehmigungsfiktion für diese Verfahren beibehalten wird, ist es aufgrund des ausgeweiteten Anwendungsbereiches auch auf den Nichtwohnungsbau bis zur Sonderbaugrenze erforderlich, aus Gründen der bauordnungsrechtlichen Gefahrenabwehr und zur Verbesserung der Rechtssicherheit ergänzend folgende Rechtsanpassungen vorzunehmen:

Änderungsbegründung zum Entwurf der Neufassung der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO-2026), Anhörungsfassung vom 13. Juni 2025

- 4.4.1 Eine nach § 66 BremLBO erforderliche Prüfung bautechnischer Nachweise durch Prüferinnen und Prüfer beinhaltet auch die Erteilung notwendiger Abweichungen nach § 67 BremLBO für den betroffenen Prüfungsbereich.
- 4.4.2 Klarstellung, dass eine nach Ablauf der Entscheidungsfrist von Gesetzes wegen eingetretene Genehmigungsfiktion nicht ausgenutzt werden kann, da der Baubeginn nach § 72 Absatz 5 Nummer 2 verwehrt ist, sofern bei erst nachträglichem Abschluss eine nach § 66 Absatz 3 oder 4 erforderliche Prüfung bautechnischer Nachweise negativ ausfallen sollte.

<b>4.5</b>	<b>Die Genehmigungsfreistellung nach § 62 BremLBO soll unverändert auf den Wohnungsbau bis zur Sonderbaugrenze beschränkt bleiben</b>	
	betroffene Vorschriften:	§ 62 (Änderung)

Zukünftig fallen die vorhabenbezogenen Anwendungsbereiche der Genehmigungsfreistellung nach § 62 und des vereinfachten Genehmigungsverfahrens nach § 63 auseinander (siehe zu Eckpunkt 3).

Die Genehmigungsfreistellung bleibt im Wesentlichen auf den Wohnungsbau bis zur Sonderbaugrenze und dessen Nebengebäude beschränkt. Sie findet Anwendung, wenn

- 4.5.1 unverändert in einem Gebiet mit qualifiziertem Bebauungsplan liegen und den planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend oder ergänzend eine bereits zuvor nach § 67 Absatz 2 erteilte planungsrechtliche Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB eingereicht wird oder
- 4.5.2 neu für diese Vorhaben zuvor mit Bauvorbescheid nach § 75 die planungsrechtliche Zulässigkeit festgestellt worden ist. Damit wird es möglich, auch für Wohnungsbauvorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB oder im Außenbereich nach § 35 BauGB im Anschluss die Genehmigungsfreistellung zu nutzen.

Die Entwurfsverfassenden sind in vollständiger Eigenverantwortung für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Die Bauaufsichtsbehörde prüft die lediglich die Vollständigkeit der eingereichten Bauvorlagen ohne eine inhaltliche Prüfung vorzunehmen.

Sofern erforderlich, ist die Prüfung bautechnischer Nachweise nach § 66 oder die Beantragung von Ausnahmen, Befreiungen oder Abweichungen nach § 67 zuvor in jeweils isolierten Verfahren durchzuführen. In § 62 Absatz 5 werden betreffend den Umgang mit nach § 66 zu prüfenden bautechnischen Nachweisen verfahrensrechtliche Klarstellungen aufgenommen.

<b>4.6</b>	<b>Aufnahme des Instruments einer behördenübergreifenden „Bauvorhaben-Konferenz“ nach Berliner Vorbild vor Einreichung des Bauantrages für Bauvorhaben ab einer bestimmten Größenordnung als freiwilliges und kostenpflichtiges Angebot</b>	
	betroffene Vorschriften:	§ 68 Absatz 5 (neu)

Das neue Instrument der Bauvorhabenkonferenz soll in Anlehnung an das Hamburger und Berliner Vorbild vor Einreichung des Bauantrages für nach §§ 63 oder 64 genehmigungspflichtige Vorhaben als freiwilliges und kostenpflichtiges Angebot in Anspruch genommen werden können.

Zielsetzung der Bauvorhabenkonferenz ist, bereits im Vorfeld des eigentlichen Baugenehmigungsverfahrens durch Klärung wesentlicher vorhabenbezogener Fragestellungen z.B. zu fachrechtlichen Zielkonflikten, Abweichungs- und Befreiungstatbeständen, die Bearbeitungs- und Genehmigungszeit deutlich zu verkürzen, die Mitarbeitenden in den jeweiligen Fachbehörden Fachämter mit deren knappen Ressourcen im Arbeitsumfang zu entlasten und die Anzahl von späteren Nachforderungen im Verfahren signifikant zu reduzieren.

Änderungsbegründung zum Entwurf der Neufassung der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO-2026), Anhörungsfassung vom 13. Juni 2025

Die Ergebnisse der Bauvorhabenkonferenz werden mit einer gemeinsamen Ergebnissicherung in Textform verabschiedet und dienen als Grundlage für den anschließenden Genehmigungsprozess. Die Bauvorhabenkonferenz ist auf die materiell-inhaltliche Prüfung des Vorhabens ausgerichtet und hat keine Rechtsverbindlichkeit.

Die verstärkte Durchführung von Bauvorhabenkonferenzen soll nicht zu Mehraufwand bei den prüfenden Behörden führen, sondern als Teilkompensation für den nunmehr vollständigen Wegfall der bauaufsichtlichen Schlusspunktprüfung dazu beitragen, den prozessualen Verfahrensablauf bereits präventiv zu erleichtern, verkürzen und qualitativ verbessern.

Für die Einbettung der Bauvorhabenkonferenz in den Verfahrensablauf ergibt sich folgendes Ablaufschema

- 4.6.1 Projektplanung durch die Bauherrschaft und Entscheidung, ob von der Möglichkeit der Bauvorhabenkonferenz Gebrauch gemacht werden soll,
- 4.6.2 Bauherrschaft bzw. die entwurfsverfassende Person stellt den Antrag auf Durchführung einer Bauvorhabenkonferenz bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und übermittelt die erforderlichen Unterlagen,
- 4.6.3 die Bauaufsichtsbehörde bestätigt die Zweckmäßigkeit, sofern die vorhabenbezogenen Kriterien erfüllt sind,
- 4.6.4 die Bauaufsichtsbehörde entscheidet über den Teilnehmerkreis und sendet die eingereichten Unterlagen an die eingeladenen Teilnehmer,
- 4.6.5 die Bauaufsichtsbehörde führt die Bauvorhabenkonferenz durch und erstellt eine rechtlich unverbindliche Ergebnissicherung,
- 4.6.6 die Bauherrschaft setzt die Ergebnisse der Bauvorhabenkonferenz bei der Erstellung der Bauvorlagen um,
- 4.6.7 Einreichung der Bauvorlagen zusammen mit der Ergebnissicherung der Bauvorhabenkonferenz bei der Bauaufsichtsbehörde sowie im Rahmen der fachrechtlichen Gestattungsanträge bei den zuständigen Fachbehörden,
- 4.6.8 Prüfung der Genehmigungsfähigkeit im Rahmen der jeweiligen Fachverfahren und
- 4.6.9 im Anschluss Erteilung der Baugenehmigung bzw. der fachrechtlichen Gestattung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuständigen Fachbehörden bei der Bauaufsichtsbehörde nach § 72 Absatz 5 Nummer 3 einen Baustopp erwirken können, sofern sich nachträglich herausstellen sollte, dass die Verabredungen nicht im Sinne der fachrechtlichen Anforderungen umgesetzt worden sind.

<b>4.7</b>	<b>Übernahme der Beschlüsse der Bauministerkonferenz (BMK) aus den Jahren 2024 und 2025 zur Fortschreibung der Musterbauordnung (MBO) in die BremLBO</b>	
	betroffene Vorschriften BMK 2024	§ 61 Absatz 1 Nummer 3 Buchstabe c) (neu) § 62 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe b) (neu)
	<i>betroffene Vorschriften BMK 2025 (Vorlagen Stand Mai 2025 für 340 FK BA)</i>	§ 51a

4.7.1 Aus den Beschlüssen der 145. Bauministerkonferenz am 26./27. September 2024 zur Fortschreibung der Musterbauordnung (MBO-2024) sollen in die Novelle der BremLBO-2026 übernommen werden:

- 4.7.1.1 Ausweitung der Verfahrensfreiheit von Solaranlagen (siehe zu § 61 Absatz 1 Nummer 3 Buchstabe c) und § 62 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe b)

Änderungsbegründung zum Entwurf der Neufassung der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO-2026), Anhörungsfassung vom 13. Juni 2025

- 4.7.1.2 Anpassung der Verfahrensfreiheit für Nebenanlagen der Ladeinfrastruktur (siehe zu § 61 Absatz 1 Nummer 15 Buchstabe b)

Hinweis zur BMK-2024:

- a) Die nicht beschlossene Fortschreibung zur Umbauordnung mit ablesbaren Erleichterungen zur Aufstockung oder dem Dachgeschossausbau in § 48 Absatz 6 und 7 soll in Anlehnung an die gleichlautende Umsetzung in Berliner Bauordnung im Rahmen von Eckpunkt 8 in die BremLBO überführt werden.
- b) Da die angestrebten Fortschreibungen zum Brandschutz weiterhin nicht beschlossen wurden, ist eine freiwillige Berücksichtigung entsprechend den Ausführungen in der Begründung möglich. Die Brandschutzvorschriften verbleiben daher auf dem Niveau der BremLBO-2022.

4.7.2 Aus den Beschlüssen der 146. Bauministerkonferenz am 20./21. November 2025 zur Fortschreibung der Musterbauordnung (MBO-2025) sollen in die Novelle der BremLBO-2026 übernommen werden:

4.7.2.1 mögliche Fortschreibungen zur Umbauordnung

4.7.2.2 weitere Rechtsanpassungen der MBO

*Hinweis zur 146. Bauministerkonferenz am 20./21. November 2025:*

*Die Vorlagen zur Fortschreibung der Musterbauordnung (MBO) befinden sich zum Zeitpunkt des Anhörungsverfahrens im Sommer 2026 noch in der Gremiendiskussion und unterliegen laufenden fachlichen Anpassungen. Dies betrifft insbesondere Vorschriften zur Fortschreibung der Umbauordnung. Auf eine Übernahme in die Anhörungsfassung des Gesetzesentwurfes wird aufgrund des noch nicht absehbaren Beschlussverhaltens der 146. Bauministerkonferenz verzichtet. Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung behält sich deshalb eine nachträgliche Anpassung der betroffenen Vorschriften vor Einleitung des Gesetzgebungsverfahrens vor.*

<b>4.8</b>	<b>Fortschreibung der Umbauordnung</b>	
	betroffene Vorschriften:	diverse (siehe unten)

Erste Elemente einer Umbauordnung wurden bereits in die BremLBO-2024 aufgenommen. Hierzu zählt in § 2 Absatz 3a die Legaldefinition des bestehenden Gebäudes sowie in § 48 Absatz 5 die Rückausnahme der Anwendbarkeit bestimmter Vorschriften auf Bauteile beim Umbau zu Wohnzwecken.

Mit der LBO-Novelle 2026 werden zur Abgrenzung der Anwendbarkeit der Umbauvorschriften in § 2 Absatz 3a die Begriffsdefinitionen Aufstockung, Umbau, Ausbau, Erweiterung aufgenommen. Auf dieser Grundlage werden die Vorschriften der „Umbauordnung“ werden im Rahmen eines „Drei-Säulen-Modells“ fortgeschrieben:

- 4.8.1. ablesbare Regelungen für den Bestandsumbau zu Wohnzwecken
- 4.8.2 Aufnahme einer erweiterten Abweichungsregelung in § 67 Absatz 1 Satz 3 Nummer 1 soll es musterkonform ermöglicht werden, die Erleichterungen auch auf den Nichtwohnungsbau anwenden zu können.
- 4.8.3 geöffneter Rechtsrahmen zur Mitteilung von Bestandsumbauten zu Wohnzwecken in Orientierung am Zweck der Umbauvorschrift des § 85a der Niedersächsischen Bauordnung

<b>„Drei-Säulen-Modell“ der Umbauordnung in der BremLBO-2026</b>		
<b>Alle Säulen</b>		
<b>§ 2 Absatz 3a</b> - Legaldefinition des bestehenden Gebäudes, Begriffsdefinitionen Aufstockung, Umbau, Ausbau, Erweiterung zur Abgrenzung der Anwendbarkeit von Umbauvorschriften		
<b>§ 6 Absatz 9</b> – Abstandsprivilegierungen beim Umbau rechtmäßig bestehender Gebäuden		
<b>zu 2.8.1 - erste Säule</b>	<b>zu 2.8.2 - zweite Säule</b>	<b>zu 2.8.3. - dritte Säule</b>
<b>ablesbare Regelungen zum Umbau von Bestandsgebäuden zu Wohnzwecken</b>	<b>Abweichungsprivilegierung zum Umbau von Bestandsgebäuden zu Nichtwohnzwecken</b>	<b>für den Umbau zu Wohnzwecken geöffneter Rechtsrahmen nach § 61a</b> (in Anlehnung an § 85a NBauO)
<b>§ 39 Absatz 4 i.V.m. § 50 Absatz 1 Satz 6</b> – Verzicht auf Aufzug und Barrierefreiheit	<b>§ 67 Absatz 1 Satz 3 Nummer 1</b> - einzelfallbezogenes über Abweichungsprivileg Umbau	<b>§ 39 Absatz 4 i.V.m. § 50 Absatz 1</b> – Verzicht auf Aufzug und Barrierefreiheit
<b>§ 48 Absatz 5</b> - ablesbare Erleichterung - Rückausnahme Nichtanwendung §§ 6, 27, 28 bis 30 und 32 auf bestehende Gebäude und Bauteile		<b>§ 61a</b> – Mitteilung von Bestandsumbauten bei Ausbau, Änderung und Umbau zu Wohnzwecken lediglich Einhaltung der §§ 3, 12 und 14 ansonsten Beurteilungsspielraum des Entwurfsverfassenden
<b>§ 48 Absatz 6</b> - ablesbare Erleichterung – Aufstockung in der GK 4		trifft nicht zu
<b>§ 48 Absatz 7</b> - ablesbare Erleichterung – Aufstockung in der GK 5		trifft nicht zu
<b>§ 49 Absatz 1</b> – Verzicht auf Mobilitätsnachweis	entfällt	<b>§ 49 Absatz 1</b> – Verzicht auf Mobilitätsnachweis
<b>§ 61 Absatz 1 Nummer 1 g) und Nummer 11 b) sowie § 61 Absatz 2</b> – verkehrsfreie Umbaumaßnahmen	einzelfallbezogene Prüfung	trifft nicht zu
<b>§ 67 Absatz 1 Satz 3 Nummer 1</b> – Abweichungsprivileg Umbau einzelfallbezogen für andere Vorschriften	einzelfallbezogene Prüfung	entfällt, aber Abweichungsdokumentation erforderlich

<b>4.9</b>	<b>Streichung der Öffnungsklausel für barrierefreie R-Wohnungen in § 50 Absatz 1 Satz 4 und 5 BremLBO</b>	
	betroffene Vorschriften:	§ 50 Absatz 1 Satz 4 und 5 (Streichung)

Betreffend die in § 50 Absatz 1 Satz 3 verankerten Anforderungen an den barrierefreien Wohnungsbau zur Schaffung von rollstuhlgerechten Wohnungen ist in Abstimmung mit dem Landesbehindertenbeauftragten, dem Landesteilhabebeirat und dem ergänzenden Begleitemium barrierefreier Wohnungsbau am 9. November 2024 und am 21. März 2025 vorabgestimmt worden, zur Umsetzung des Eckpunktes 9 die Öffnungsklausel in Satz 4 und 5 a.F. BremLBO-2024 wieder zu streichen, da sich im Rahmen der Gremiendiskussion herausgestellt hat, dass die seit 01.10.2021 geltende Quote für R-Wohnungen nach § 50 Absatz 1 Satz 3 inzwischen bei nahezu allen Akteuren eine allgemeine Akzeptanz gefunden hat und eine weitere differenzierte Nachsteuerung mit Rückausnahmemöglichkeiten für bestimmte Teile des Gemeindegebiets damit entbehrlich erscheint. Dies auch vor dem Hintergrund, dass einzelfallbezogen die Erteilung einer Abweichung nach § 67 i.V.m. § 50 Absatz 5 BremLBO möglich ist und als sachgerechtere Lösung angesehen wird. Zudem sind „leere Hüllen“ in gesetzlichen Anforderungen zu vermeiden.

<b>4.10</b>	<b>Verzicht auf die Aufnahme einer Regelung betreffend die verpflichtende Fassadenbegrünung</b>	
	betroffene Vorschriften:	keine

Auf die Aufnahme einer verpflichtenden Regelung betreffend die Fassadenbegrünung soll bis auf Weiteres wie nachfolgend ausgeführt, verzichtet werden:

- 4.10.1 Der Auftrag steht konträr zu dem aktuellen Ziel der LBO-Novellen 2024 und 2026, das Baugenehmigungsverfahren zu vereinfachen, zu beschleunigen und die Bauordnung zu entlasten, indem sie sich auf ihre Kernaufgaben fokussiert. Eine solche Vorschrift würde durch steigenden Planungs- und Prüfungsaufwand dazu beitragen, dass bauaufsichtliche Verfahren noch komplexer werden und einen hohen Vollzugsaufwand für die unteren Bauaufsichtsbehörden darstellen und wäre in dieser Form durch die zahlreichen unbestimmten Rechtsbegriffe und zu definierende Ausnahmen in der Vollzugspraxis aufgrund bestehender Rechtsunsicherheiten schwierig umsetzbar.
- 4.10.2 Es ist nicht vermittelbar, dass einerseits aufgrund der Auswirkungen auf die Baukosten auf die sinnvolle Fortschreibung von Brandschutzvorschriften verzichtet werden soll, aber die Aufnahme einer neuen kostentreibenden Vorschrift abseits der bauordnungsrechtlichen Kernregelungen für vertretbar gehalten wird.
- 4.10.3 Bei vorgesehener Ausweitung des Anwendungsbereichs des vereinfachten Genehmigungsverfahrens nach § 63 auch auf den Nichtwohnungsbau bis zur Sonderbaugrenze entsprechend Eckpunkt 3 würde im Regelverfahren mit Fiktionswirkung keine Überprüfung dieser bauordnungsrechtlichen Anforderung erfolgen, sodass eine Regelung zur Fassadenbegrünung oftmals „ins Leere“ gehen würde.
- 4.10.4 Personalkapazitäten in den Bauaufsichtsbehörden für eine repressive Durchsetzung nach § 58 Absatz 2 sind zudem vor dem Hintergrund einer vorzunehmenden Prioritätensetzung fraglich, da aus Klimaschutzgründen einer perspektivischen Überprüfung der Entsiegelungsverpflichtung nach § 8 Absatz 1 nach Ablauf der entsprechend § 87 Absatz 6 bis zum 31. Dezember 2026 eingeräumten Übergangsfrist zur Schaffung einer „Schwammstadt“ der Vorrang einzuräumen ist.
- 4.10.5 Der vorgegebene Zweck des Klimaschutzes kann auch mit anderen gleichwertigen Mitteln als nur der Fassadenbegrünung erreicht werden. Die Beschaffenheit der Außenwände soll zukünftig auch im Sinne des Klimaschutzes neu gedacht werden, damit bei ganzzeitlicher Betrachtungsweise des Lebenszyklus eines Gebäudes im Sinne der ergänzten Generalklausel nach § 3 Satz 3 nachhaltig gebaut werden kann.

Änderungsbegründung zum Entwurf der Neufassung der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO-2026), Anhörungsfassung vom 13. Juni 2025

Die klimatischen Vorteile der Fassadenbegrünung erlöschen durch die ggf. erforderlichen Maßnahmen zur statischen Ertüchtigung der Außenwände und Anbringung sowie der Wartung der Fassadenbegrünung (bzw. deren Befestigungseinrichtungen).

4.10.6 Eine verpflichtende Fassadenbegrünung würde somit im Widerspruch sowohl zu der gewünschten Erleichterung der Anforderung an Außenwände im Rahmen der Umsetzung des Gebäudetyps E nach § 67 Absatz 1 Satz 3 Nummer 3, den neuen Möglichkeiten der Umbauordnung nach § 61a, als auch an den städtebaulichen Ansprüchen an eine baukulturelle Fassadengestaltung stehen.

4.10.7 Die 340. Sitzung der FK Bauaufsicht hat sich am 06./07.2025 unter Top 25 wie folgt mit der Thematik beschäftigt: Bereits im Jahr 2018 habe es einen Auftrag gegeben, die Zulässigkeit von Fassadenbegrünung zu überprüfen. Hierzu habe es auch ein vom Bund gefördertes Forschungsprojekt gegeben, zu dem nun der Abschlussbericht vorliege. Relevant für den Brandschutz sei, dass die Begrünung gewässert und gepflegt werde. Da es sich bei bodengebundener Begrünung nicht um bauliche Anlagen handele, wird von Seiten der ARGEBAU jedoch keine weitere Regelungsnotwendigkeit mehr gesehen.

Von der isolierten Entwicklung einer Bremischen Regelung durch die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung wird daher abgeraten.

4.10.8 Bis auf Weiteres wird daher empfohlen, auf Freiwilligkeit zu setzen und vorhandene Förderprogramme der Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft zu nutzen sowie Hilfestellungen der Bremer Umweltberatung betreffend einzelfallbezogener Fassadenbegrünungen in Anspruch zu nehmen.

4.10.9 Darüber hinaus ist eine verhältnismäßige Festsetzung von Fassadenbegrünungen im Rahmen örtlicher Bauvorschriften nach § 86 Absatz 1 Nummer 6 unter Würdigung der konkreten städtebaulichen Situation zielgerichteter möglich.

4.10.10 Zudem soll perspektivisch die Übernahme des ehemaligen Regelungsinhalts des § 3 Absatz 2 des zum 01.07.2024 aufgehobenen Regelungsinhaltes des BegrünungsOG in eine Dienstanweisung überführt, wonach Hauptanlagen zu begrünen sind, sofern diese mit Befreiung nach § 31 Absatz 2 BauGB auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche errichtet werden sollen.

<b>4.11</b>	<b>Weitere wesentliche Rechtsanpassungen im materiellen Bereich</b>	
	betroffene Vorschriften:	§ 2 Absatz 4 Nummer 8 (Änderung) § 3 (Ergänzung) § 6 Absatz 6a (Neuregelung) § 45 (Ergänzung) §§ 53, 54, 55, 56 (Änderung) § 61 Absatz 1 Nummer 12 Buchstabe h) (Änderung) BremBauVorIV (Änderungsverordnung 2026)

Unter Berücksichtigung der Erfahrungen aus der Genehmigungspraxis und den verfahrensrechtlichen Anpassungen im Rahmen dieser Novelle sollen folgende weitere wesentliche Rechtsanpassungen umgesetzt werden:

4.11.1 Städtebaulich problematische Nutzungen wie Spielhallen, Wettbüros und Vergnügungsstätten aller Art im Sinne der Baunutzungsverordnung werden unabhängig von ihrer Grundfläche nach § 2 Absatz 4 Nummer 8 zukünftig grundsätzlich als Sonderbauten eingestuft, um eine Überprüfung im umfänglichen Genehmigungsverfahren nach § 64 zu ermöglichen.

4.11.2 Die bauordnungsrechtliche Generalklausel in § 3 wird um den ausdrücklichen Bezug auf die angemessene Berücksichtigung der Ziele des Bremischen Klimaschutz- und

Änderungsbegründung zum Entwurf der Neufassung der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO-2026), Anhörungsfassung vom 13. Juni 2025

Energiegesetzes, der besonderen Sicherheitsbedürfnisse von Frauen und Kindern sowie der Lebenszyklusphasen einer baulichen Anlage vor dem Hintergrund einer Wiederverwendung von Baustoffen und Bauteilen ergänzt.

- 4.11.3 Zur Erleichterung der Rechtsanwendung wird in § 6 ein neuer Absatz 6a eingefügt, der die Abstandsflächen von Windenergieanlagen in der BremLBO ablesbar regelt und die bisherige interne Prüffregel aus dem Jahr 2014 ersetzt.
- 4.11.4 In § 45 wird die Vorhaltung von Flächen für Abstellplätzen für Wertstoffsammelbehälter auf dem Baugrundstück als bauordnungsrechtliche Anforderung hinzugefügt um, damit klarzustellen, dass für diese Flächen keine Entsiegelung im Sinne des § 8 Absatz 1 erforderlich ist.
- 4.11.5 Die Vorschriften §§ 53 bis 56 betreffend die am Bau Beteiligten Personen werden zur Herstellung von Genderneutralität in Bauherrschaft, Entwurfsverfassende, Unternehmen und Bauleitende umbenannt.
- 4.11.6 In § 61 Absatz 1 Nummer 12 Buchstabe h) wird die bisherige Verfahrensfreiheit von Werbeanlagen als Bestandteil von Fahrgastunterständen im Sinne der Deregulierung auf den abgegrenzten Haltestellenbereich ausgeweitet, um zusätzliche Genehmigungsverfahren zu vermeiden.
- 4.11.7 Die mit dieser Novelle angestrebten Rechtsänderungen machen auch Anpassungen in der Bremischen Bauvorlagenverordnung erforderlich, die in einer separaten Änderungsbegründung näher erläutert werden.

**Hinweise:**

- 1. Die bereits mit der BremLBO-2024 beschlossene zukünftige Neufassung von § 1 Absatz 2 Satz 1 Nummer 8 und § 66 Absatz 3 Satz 1 bleibt entsprechend Artikel 2 des Artikelgesetzes zur Neufassung der BremLBO-2026 unverändert bestehen.
- 2. Sofern die angekündigte perspektivische Übernahme des Vollgeschossbegriffs in das Baugesetzbuch erfolgen sollte, ersetzt diese als neue bundesrechtliche Regelung die landesrechtliche Definition in § 2 Absatz 6 der BremLBO.

## B. Zu den einzelnen Vorschriften

### Zu § 1 – Anwendungsbereich

§ 1 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

Auf die Neufassung von § 1 Absatz 2 Satz 1 Nummer 8 und § 66 Absatz 3 Satz 1 entsprechend Artikel 2 des Artikelgesetzes der BremLBO-2026 zum 14. Januar 2027 wird hingewiesen.

### Zu § 2 - Begriffe

§ 2 enthält die notwendigen bauordnungsrechtlichen Begriffsdefinitionen. Sofern die jeweils genannten Tatbestandsmerkmale vorliegen, finden die nachfolgenden Vorschriften jeweils entsprechende Anwendung.

Die **Absätze 1 bis 3** bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

**Absatz 3a** wurde mit der BremLBO-2024 hinzugefügt und stellt mit Bezug auf die Umbauordnung die notwendigen Legaldefinitionen klar. Die Vorschrift wird im Hinblick auf die Fortschreibung der Umbauordnung zweckentsprechend angepasst.

**Satz 1** enthält unverändert die Legaldefinition des bestehenden Gebäudes. Dieses sind Gebäude im Sinne der Absätze 2 und 3, deren Aufnahme der Nutzung seit Inkrafttreten der BremLBO-2024 am dem 1. Juli 2024 mindestens fünf Jahre zurückliegt.

**Satz 2 a.F.**, der festgelegt hat, wann geringfügige Änderungen bestehender Gebäude vorliegen, wird wieder gestrichen, weil es sich hierbei im Wesentlichen um eine bauplanungsrechtliche Zulassungsentscheidung nach den Regelungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung handelt, die nach § 67 Absatz 1 entweder im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder zuvor mit isoliertem Bescheid nach § 67 Absatz 2 bei Vorhaben nach § 61a oder § 62 zu treffen ist.

Im Hinblick auf notwendige begriffliche Klarstellungen in Zusammenhang mit dem mit der BremLBO2024 eingeführten Oberbegriff der „Umbauordnung“ wird **Satz 2** neu gefasst, um insbesondere bei bauliche Änderungen bestehender Gebäude im Sinne des Satzes 1 eine begriffliche Differenzierung vorzunehmen.

Der Zusatz durch das Wort „insbesondere“ soll klarstellend dazu dienen, dass jedes Gebäude nach Baufertigstellung und Aufnahme der Nutzung unabhängig vom im Satz 1 festgelegten fünfjährigen zeitlichen Rückgriff ab dem Stichtag 1. Juli 2024 als „bestehendes Gebäude“ anzusehen ist und die nachfolgenden Begrifflichkeiten auch auf diese Gebäude anzuwenden sind:

Nach **Nummer 1** ist eine Aufstockung das nachträgliche Hinzufügen von Geschossen nach Absatz 6 oder 7. Dabei ist es unerheblich, ob es sich um Vollgeschosse, Nicht-Vollgeschosse oder Staffelgeschosse handelt. Maßgeblich für die Aufstockung ist eine Veränderung der Gebäudehöhe und der Kubatur. Aufstockungen bedürfen im Regelfall einer vorherigen planungsrechtlichen Zulässigkeitsprüfung, bevor die ablesbaren bauordnungsrechtlichen Erleichterungen nach § 48 Absatz 6 und 7 oder der abstrakten Umbauvorschrift des § 61a zur Anwendung kommen können.

Nach **Nummer 2** ist ein Umbau die innere Veränderung von Bestandsgebäuden ohne wesentliche Änderung der Gebäudekubatur. Hierunter fällt z.B., eine Änderung des Grundrisses und der Bausubstanz (Mauern, Decken, Wände). Erfolgt der Umbau in Verbindung mit einer Änderung der Art der Nutzung ist im Regelfall eine vorherige planungsrechtliche Zulässigkeitsprüfung durchzuführen.

Nach **Nummer 3** ist der Ausbau ist die innere Vergrößerung von Bestandsgebäuden ohne wesentliche Veränderung der Gebäudekubatur. Ein Ausbau schließt alle Leistungen ein, die

nach dem Rohbau zu einem schlüsselfertigen Zustand eines Gebäudes führen. Unterschieden vielfach nach dem technischen Ausbau durch die Installation Technischer Gebäudeausrüstung (TGA) und dem allgemeinen Ausbau. Hier ist insbesondere auf die die Schaffung von Wohnraum durch bauliche Veränderungen in einem bestehenden Gebäude ohne wesentliche Eingriffe in den Bestand oder die Konstruktion (dies wäre ein Umbau nach Nummer 2) abzustellen. Als nicht wesentliche Änderung der Gebäudekubatur und damit auch des äußeren Erscheinungsbildes eines Gebäudes im Sinne der Nummern 2 und 3 werden, z.B. der Einbau einer Gaube als Teil des Daches (Dachgeschossausbau, Gaube als vertikales Fenster) oder der Einbau von Dachflächenfenster oder anderer größerer Fenster in bestehenden Geschossen zur Herstellung von Aufenthaltsräumen eingestuft.

Der Ausbau von Räumen zu Wohnzwecken in fertiggestellten Wohngebäuden ist nach § 61 Absatz 1 Nummer 1 Buchstabe g verfahrensfrei, wenn nach erfolgtem Ausbau die Gebäudeklasse nach 2 nicht überschritten wird.

Die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben unterliegt auch im unbeplanten Innenbereich nach § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe a lediglich der Genehmigungsfreistellung.

Es ist stets zu prüfen ist, ob sich durch die Aufstockung oder den Ausbau die für die Gebäudeklasseneinstufung nach § 2 Absatz 3 Satz 2 maßgebliche Gebäudehöhe ändert, die als das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel festgelegt ist.

Nach **Nummer 4** ist eine Erweiterung ist nachträgliche Anbau an bestehende Gebäude mit Erweiterung der Grundfläche. An zu erweiternde Gebäudeteile werden stets Anforderungen wie an den Neubau von Gebäuden gestellt, da diese von der Geländeoberfläche ausgehen. Erweiterungen von bestehenden Gebäuden sind ausdrücklich nicht von der neuen abstrakten Umbauvorschrift des § 61a erfasst. Bei Gebäudeerweiterungen ist zuvor eine planungsrechtliche Zulässigkeitsprüfung durchzuführen.

In **Absatz 4** wird der Sonderbautatbestand der **Nummer 8** dergestalt angepasst, dass Spielhallen nicht mehr erst ab dem Schwellenwert von 150 Quadratmetern als Sonderbaueingestuft werden, sondern die Sonderbaueigenschaft grundsätzlich sämtlichen Vergnügungsstätten, Spielhallen und Wettbüros unabhängig von ihrer Größe zugeschrieben wird.

Diese Erweiterung erfolgt vor dem Hintergrund der Anpassung des Verfahrensrechts, da diese Nutzungen bei typisierender Betrachtungsweise erfahrungsgemäß einen erhöhten Prüfungs- und Beteiligungsaufwand mit längerer Verfahrenslaufzeit auslösen, der im ausgeweiteten Anwendungsbereich des vereinfachten Genehmigungsverfahrens nach § 63 mit Fiktionsregelung nach § 72 Absatz 1a nicht mehr durchführbar ist. Für diese Nutzungen soll daher weiterhin unverändert gegenüber dem Verfahrensrecht der BremLBO-2024 auch unterhalb der Sonderbauschwelle und auch bei nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten ein umfängliches Baugenehmigungsverfahren nach § 64 BremLBO durchgeführt werden.

Die **Absätze 5 bis 20** bleiben gegenüber der BremLBO-2024 unverändert,

### **Zu § 3 – Allgemeine Anforderungen**

Die bauordnungsrechtliche Generalklausel in § 3 ist eine zentrale Vorschrift im Bauordnungsrecht, die seit 1971 in der BremLBO verankert ist. Sie legt grundlegende Anforderungen an bauliche Anlagen fest, nämlich, dass Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, nicht gefährdet werden (siehe zu Satz 1 Nummer 1).

Zu beachten ist, dass die Generalklausel

- a) primär dem Schutz der Allgemeinheit dient und grundsätzlich keine drittschützende Wirkung hat,

Änderungsbegründung zum Entwurf der Neufassung der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO-2026), Anhörungsfassung vom 13. Juni 2025

- b) als Aufgabennorm und nicht als Befugnisnorm fungiert. Die konkreten Eingriffsbefugnisse der Bauaufsichtsbehörden ergeben sich aus der Ermächtigungsgrundlage zum bauordnungsrechtlichen Einschreiten aus § 58 Absatz 2 BremLBO und subsidiär aus dem allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsrecht (Generalklausel der Gefahrenabwehr in § 10 des Bremischen Polizeigesetzes),
- c) unter dem subsidiären Vorbehalt steht, dass kein Sachverhalt durch eine bauordnungsrechtliche Spezialvorschrift geregelt ist und
- d) zum Ausdruck bringt, dass das Bauordnungsrecht nicht nur Baupolizeirecht ist, sondern auch dem Schutz sozialer und ökologischer Standards im Rahmen der Gesamtbetrachtung des Lebenszyklus einer baulichen Anlage dient.

Die bauordnungsrechtliche Generalklausel bildet somit die Grundlage für die Gefahrenabwehr im Bauwesen und ermöglicht es den unteren Bauaufsichtsbehörden, flexibel auf potenzielle Gefährdungen zu reagieren.

Mit Bezug auf die Fortschreibung der Umbauordnung und insbesondere der neuen Umbauvorschrift in § 61a kommt der Berücksichtigung der abstrakten Anforderungen der Generalklausel bei der Planung und Durchführung von Einzelvorhaben nach § 61a eine herausgehobene Bedeutung zu.

Die Vorschrift wird in Anlehnung an die Ausgestaltung der Generalklauseln der Bauordnung Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz neu gestaltet und zur besseren Lesbarkeit wird **Satz 1** thematisch in die **Nummern 1 bis 5** aufgliedert.

Der bisherige Satz 3 a.F., dass die Anforderungen der Generalklausel auch für die Beseitigung von Anlagen gelten, wird in den umgestalteten Satz 1 überführt, der „vor die Klammer gezogen“ generalisierend unverändert festlegt, dass die Anforderungen der Generalklausel grundsätzlich sowohl bei der Anordnung, Errichtung, Änderung (also auch im Rahmen der „Umbauordnung“), Nutzungsänderung, dauerhaften Instandhaltung als auch der Beseitigung von Anlagen zu beachten sind.

Nach **Nummer 1** dürfen die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit nicht gefährdet werden. Diese Generalklausel für die bauordnungsrechtliche Gefahrenabwehr wurde als Kernstück des sog. „Baupolizeirechts“ bereits 1971 in die BremLBO aufgenommen.

Nach **Nummer 2** sollen, die natürlichen Lebensgrundlagen geschont, Aspekte der Nachhaltigkeit, des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im Sinne des Bremischen Klimaschutz- und Energiegesetzes angemessen berücksichtigt werden. Diese erweiterten abstrakten Anforderungen wurden bereits in die BremLBO-2024 aufgenommen und werden klarstellend in direkten Bezug zum Bremischen Klimaschutz- und Energiegesetz (BremKEG) vom 24. März 2015 (Brem.GBl. 2015, S. 124), zuletzt mehrfach geändert und §§ 2a, 4a und 6a neu eingefügt durch Gesetz vom 28. März 2023 (Brem.GBl. S. 313) gesetzt. Als Regelungsziel ist in § 1 Absatz 6 BremKEG festgelegt, das Land Bremen so gegenüber den negativen Folgen des Klimawandels zu entwickeln, dass die natürlichen Lebensgrundlagen und gute Lebens- und Arbeitsbedingungen erhalten bleiben sowie volkswirtschaftliche Schäden minimiert und die Wettbewerbsfähigkeit gesichert werden. Als Fernziel legt das BremKEG in § 2 Absatz 2 Nummer 3 fest, dass die Kohlendioxidemissionen, die durch den Primärenergieverbrauch im Land Bremen verursacht werden bis zum Jahr 20238 um mindestens 95 Prozent gegenüber dem Niveau des Jahres 1990 zu senken.

Vor diesem Hintergrund ist die Generalklausel bereits mit der LBO-Novelle 2024 um die Berücksichtigung der Aspekte der Nachhaltigkeit, des Klimaschutzes und der Klimaanpassung erweitert worden. Eine Konkretisierung dieser Anforderungen erfolgt seit der BremLBO-2024 über die entsprechend dem überführten Begrünungsortgesetz übernommenen Entsiegelungs- und Begrünungsvorschriften des § 8 Absatz 1 und 2, der Verknüpfung zum Bremischen Solargesetz in § 32 Absatz 10, den neuen Anforderungen an die Begrünung von Flachdachflächen in § 32 Absatz 11 sowie der Ermächtigung in § 86 Absatz 1 Nummer 5 und

6 zum Erlass örtlicher Bauvorschriften für abweichende quartiersbezogene Begrünungsfestsetzungen in Bebauungsplänen, in denen über den aktuellen Regelungsinhalt der BremLBO hinaus auch verpflichtende Anforderungen an Fassadenbegrünungen festgeschrieben werden können. **Hinzu kommen mit dieser Novelle zur Förderung der Energiewende mit der neuen Vorschrift des § 6 Absatz 6a ablesbare Anforderungen an die Abstandsflächen von Windenergieanlagen.**

Nach **Nummer 3** dürfen keine unzumutbaren Belästigungen verursacht werden. Diese Anforderung wird unverändert beibehalten und korrespondiert mit dem bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebot nach § 15 Absatz 1 Satz 2 der Baunutzungsverordnung.

Nach **Nummer 4** sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren. Diese neue Anforderung korrespondiert mit dem gleichlautenden Tatbestandsmerkmal nach § 34 Absatz 1 BauGB.

**Nach Nummer 5** sind die Belange von Menschen mit Behinderungen oder Mobilitätseinschränkung sowie die besonderen Sicherheitsbedürfnisse von Frauen und Kindern angemessen zu berücksichtigen. Bisher war die Generalklausel auf die Belange von Menschen mit Behinderung beschränkt, sie wird bei ganzheitlicher Betrachtung auf alle Personen mit Mobilitätseinschränkung (ältere Menschen, Personen mit Kleinkindern) erweitert und ergänzend auf besondere Sicherheitsbedürfnisse von Frauen und Kindern ausgedehnt, d.h. z.B., dass auf dem Baugrundstück von der Grundstücksgrenze bis zur Hauptzuwegung zum Gebäude oder in Gebäuden möglichst keine „Angsträume“ entstehen sollen. Vor diesem nun auch in der Generalklausel festgeschriebenen Hintergrund regelt z.B. § 5 Absatz 7 in Ziffer 4.2.2.1 der Muster-Garagenverordnung i.V.m. Bremischen Klarstellungen und Abweichungen von der Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen des Deutschen Institutes für Bautechnik (Einführungserlass zur MVV TB 2024/1) in der Fassung vom 8. März 2025 (Brem.ABl. Nr. 21, S. 323) konkretisierend, dass im Bereich der Fraueneinstellplätze gut sichtbare Alarmer in ausreichender Zahl angebracht sein sollen. Darüber hinaus sollen Fraueneinstellplätze und die zu ihnen führenden Fußwege, Treppenträume und Aufzüge sollen von einer Aufsichtsperson eingesehen oder durch Videokameras überwacht werden können.

**Satz 2** legt unverändert fest, dass bei Vorhaben und dem Betrieb von Anlagen nach Satz 1 die Grundanforderungen an Bauwerke gemäß Anhang I der Verordnung (EU) Nummer 305/2011 (Bauproduktenverordnung) zu berücksichtigen sind. Die Eu-BauPVO legt unter anderem mit der CE-Kennzeichnung harmonisierte Bedingungen für die Vermarktung von Bauprodukten fest und dient der Beseitigung von Handelshemmnissen im Binnenmarkt. Darüber hinaus legt sie Bestimmungen für die Sicherheit von Gebäuden und anderen Bauwerken fest und behandelt Aspekte des Gesundheitswesens, der Dauerhaftigkeit und Energieeinsparung, des Umweltschutzes, sowie wirtschaftliche Aspekte und andere wichtige Belange des öffentlichen Interesses.

**Satz 3 a.F.** wurde hinsichtlich der Anwendbarkeit der Generalklausel auch für die Beseitigung von Anlagen in den umgestalteten Aufzählungskatalog des Satzes 1 übernommen.

**Der neue Satz 3** appelliert mit Bezug auf Satz 1 Nummer 2 und Satz 2 an die am Bau Beteiligten Personen, dass bei der Planung, Errichtung und Änderung baulicher Anlagen deren Lebenszyklusphasen zu berücksichtigen sind und es anzustreben ist, dass bei einer Beseitigung der baulichen Anlage oder ihrer Teile die anfallenden Baustoffe und Teile des Bauwerks wiederverwendet oder recycelt werden können.

In Anlehnung an DIN EN 15643 „Nachhaltigkeit von Bauwerken – Bewertung der Nachhaltigkeit von Gebäuden“ sowie dem Leitfaden Nachhaltiges Bauen des Bundes können die Dimensionen und Prinzipien des nachhaltigen Bauens über die drei Säulen der Nachhaltigkeit: Ökologie, Ökonomie und Soziokultur beschrieben werden. Ergänzt werden die drei Säulen/Dimensionen der Nachhaltigkeit in Bezug auf das Nachhaltige Bauen um die technische Qualität, die Prozessqualität eines Gebäudes sowie um Standortmerkmale

## Änderungsbegründung zum Entwurf der Neufassung der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO-2026), Anhörungsfassung vom 13. Juni 2025

Der Grad der Nachhaltigkeit eines Gebäudes richtet sich nach diesen sechs Nachhaltigkeitsqualitäten. Alle genannten Qualitäten stehen dabei in Wechselbeziehung zueinander und werden über den gesamten Lebenszyklus betrachtet.

Das bedeutet, dass nicht allein der Beitrag zum Treibhauspotential über die Nachhaltigkeit eines Gebäudes entscheidet. Vielmehr ist das Gesamtbild entscheidend, bei dem u. a. auch der Energie- und Ressourcenverbrauch, der Flächenverbrauch und die Auswirkungen auf die lokale Umwelt betrachtet werden müssen.

Nachhaltigkeit zielt auf Ganzheitlichkeit in Zielen und Methoden ab. Dies entzieht sich strukturell der deutschen Rechtssystematik, die aus einzelnen Fach-Rechtsgebieten besteht. Die abschließende Regelung „der Nachhaltigkeit“ im Bauordnungsrecht ist daher grundsätzlich nicht möglich. Es wäre ein übergreifendes „Nachhaltigkeitsrecht“ erforderlich, welches das Zusammenwirken verschiedenster Bereiche insbesondere bei einer so komplexen Sache wie der Errichtung, dem Betrieb, dem Abbruch und der Bewirtschaftung von Gebäuden über einen (unbekannt langen) Zeitraum durch einen (unbekannt großen) Nutzerkreis regelt. Einzelne im Bauordnungsrecht regelbare Komponenten können für sich allein nicht „nachhaltig“ sein, da es auf den Gesamtzusammenhang ankommt.

Aus dem System der Gefahrenabwehr nach der bauordnungsrechtlichen Generalklausel gem. § 3 Satz 1 Nummer 1 lassen sich gegenwärtig keine Anforderungen an bauliche Anlagen oder Bauprodukte im Hinblick auf den Klimaschutz und die Nachhaltigkeit stellen. Dessen nachbarschaftliche Konzeption ist zu eng gefasst, indem streng an die einzelne bauliche Anlage oder das einzelne Bauprodukt angeknüpft wird. Es werden nur solche Auswirkungen erfasst, die zeitlich und räumlich einem spezifischen Vorhaben zugerechnet werden können. Jedoch tragen die Errichtung einer einzelnen baulichen Anlage oder die Verwendung eines einzelnen Bauprodukts kaum messbar zur Gefährdung des globalen Klimas und den daraus entstehenden schädlichen Folgen bei. Der globale Klimawandel entsteht aus einer Summe von weltweiten Treibhausgasemissionen aller Emittenten, dessen schädliche Folgen individuell nicht genau zurechenbar und vorhersehbar sind. Dies wäre aber für eine hinreichend wahrscheinliche Schadensprognose im Sinne der Gefahrenabwehr erforderlich.

Anforderungen an Nachhaltigkeit und Klimaschutz könnten jedoch in der Bauordnung auch außerhalb der in § 3 Satz 1 Nummer 1 festgeschriebenen „engen“ Systematik der Gefahrenabwehr nicht grundsätzlich ausgeschlossen sein. Die BremLBO erweist sich mit ihren Regelungsinhalten bereits seit längerem als inkonsistent, indem diese auch Vorschriften enthält, die nicht originär der Gefahrenabwehr, sondern auch sozioökonomischen Aspekten dienen (bspw. Regelungen zum Abstandsflächenrecht, der Schaffung hausnaher Kinderspielflächen, der Begrünung baulicher Anlagen, der Deckung des vorhabenbezogenen Mobilitätsbedarfes oder zur Herstellung baulicher Barrierefreiheit).

Bereits mit der LBO-Novelle 1995 wurde die bauordnungsrechtliche Generalklausel in § 3 Satz 1 deshalb um den Halbsatz 2 wonach „insbesondere Leben und Gesundheit nicht gefährdet (siehe Satz 1 Nummer 1 der BremLBO-2026) sowie die natürlichen Lebensgrundlagen geschont (siehe Satz 1 Nummer 2 der BremLBO-2026) und keine unzumutbaren Belästigungen verursacht werden“ (siehe Satz 1 Nummer 3 der BremLBO-2026) und den Satz 2 „Dabei soll auf die Belange von Menschen mit Behinderungen Rücksicht genommen werden“ (siehe Satz 1 Nummer 5 der BremLBO2026) ergänzt.

Die Ergänzung in Satz 1 Nummer 2 in Verbindung mit dem neuen Satz 3 um Rücksichtnahme auch auf Aspekte der Nachhaltigkeit, des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung soll deshalb indirekt auch die nachhaltige Nutzung natürlicher Ressourcen anregen oder eine kreislauffähige Bauwirtschaft fördern.

Diese Ergänzung stellt hinsichtlich dieser Themenfelder bis auf Weiteres jedoch nur eine abstrakte Absichtserklärung dar und wird noch nicht mit konkreten Vorgaben hinterlegt, da diese noch Gegenstand der aktuellen Gremiendiskussion der Bauministerkonferenz (ARG-BAU) ohne einheitliches Meinungsbild sind und anschließend entweder in anderen Fachge-

setzen verankert oder durch Anforderungen in weiteren Vorschriften zunächst in der Musterbauordnung (MBO) oder durch Technische Baubestimmungen (MVV TB) konkretisiert werden müssten, um auch überprüfbar zu sein. Dies betrifft zum Beispiel

- a) Ökobilanzangaben von Bauprodukten zur Erstellung von Ökobilanzen für Gebäude
- b) Den Abfalleinsatz bei der Herstellung von Bauprodukten und
- c) Die Wiederverwendung von Bauprodukten und Bauteilen

Es kann im Rahmen dieser Novelle nur der appellative Versuch unternommen werden, alle am Bau Beteiligten Personen im Rahmen ihrer Verantwortlichkeiten für Schnittstellen und positive Wechselwirkungen zu den anderen betroffenen Themenkomplexen zu sensibilisieren.

Für die weitere Hintergrundvertiefung der Thematik wird auf den Zwischenbericht der Projektgruppe Nachhaltigkeit verwiesen, der mit dem Thema „Bauordnungsrechtlicher Rahmen für die Wieder- und Weiterverwendung von Bauprodukten und –teilen“ als TOP 8.2 auf der 239. Sitzung der FK Bautechnik am 10./11. September 2024 diskutiert wurde.

#### Zu § 4 – Bebauung der Grundstücke mit baulichen Anlagen

§ 4 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

#### § 5 - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken

§ 5 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

#### Zu § 6 – Abstandsflächen

§ 6 bleibt mit den **Absätzen 1 bis 9** unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

An den Absatz 6 wird ein **Absatz 6a** neu hinzugefügt, der ablesbar die Abstandsflächen von Windenergieanlagen regelt. Hierzu war bisher nur eine interne Prüfregel vom 28.03.2014 vorhanden. Zwischenzeitlich sind jedoch in verschiedene Bauordnungen, unter anderem z.B. mit § 6 Absatz 2 in die Niedersächsische Bauordnung und in § 8 Absatz 13 der Bauordnung Rheinland-Pfalz ablesebare Regelungen für die Abstandsflächen von Windenergieanlagen aufgenommen worden, so dass diesen Vorbildern unter Berücksichtigung der bisherigen bremischen Prüfregel gefolgt werden soll.

Die neue Vorschrift soll unter Berücksichtigung der in der Generalklausel in § 3 Absatz 1 Nummer 2 genannten Klimaschutzziele die Umsetzung der Ziele des Windflächenenergiebedarfsgesetzes („Wind-an-Land-Gesetz“) des Bundes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), welches am 1. Februar 2023 in Kraft getreten ist, erleichtern. Dieses legt fest, dass die Länder bis 2032 zwei Prozent der Bundesfläche für Windenergie ausweisen müssen, wobei auch Repowering-Maßnahmen an bereits vorhandenen Standorten zulässig sind (siehe hierzu die mit der BremLBO-2024 eingeführten verfahrensrechtlichen Beschleunigungsregelungen in § 62 Absatz 1 Satz 3 Nummer 3 und § 63 Absatz 2 zur Umsetzung der RED-II-Richtlinie 2018/2001).

Der damaligen Prüfregel folgend ist festzustellen, dass Windenergieanlagen vom Mast bis zur Gondel, die bereits für sich genommen abstandspflichtige bauliche Anlagenteile sein können, welche zusammen mit dem Rotor eine bauliche Einheit bilden, von der insgesamt Wirkungen wie von Gebäuden i. S. von § 6 Absatz 1 Satz 2 ausgehen.

Zunächst ist durch die antragstellende Person zu jedoch prüfen, ob Teile der Windenergieanlage der Rückausnahme entsprechend § 1 Absatz 2 Nummer 8 der EU-Maschinenrichtlinie 2006/42 EG oder ab dem 14. Januar 2027 der EU-Maschinenverordnung 2023/1230 unterfallen. Diese Anlagenteile sind vom Anwendungsbereich der BremLBO ausgenommen. Auf die Ausführungen zu § 1 Absatz 2 Nummer 8 in der Begründung zur BremLBO-2024 wird verwiesen.

Sofern die gesamte Anlage oder zumindest der betroffene Anlagenteil bauaufsichtlich zu behandeln ist, legt **Satz 1** fest, dass abweichend von Absatz 6 Satz 1 die Abstandsfläche für Windenergieanlagen im Außenbereich, in Gewerbe- und Industriegebieten oder in Sondergebieten für Windenergie 0,2 H, mindestens jedoch 3 Meter beträgt.

**Satz 2** stellt klar, dass sich die Tiefe der Abstandsfläche sich bei Windenergieanlagen nach deren Gesamthöhe bemisst, die sich aus der Nabenhöhe zuzüglich des Rotorradius ergibt. Die Nabenhöhe bezeichnet die Höhe, auf der sich der Rotor einer Windkraftanlage befindet. Nach **Satz 3** ist die Abstandsfläche ein Kreis um den geometrischen Mittelpunkt des Mastes.

Geringere als die so bestimmten Abstandsflächentiefen können unter Berücksichtigung der Abweichungsprivilegierung nach § 67 Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 zugelassen werden, die jedoch nicht in der besonderen Eigenart einer Windenergieanlage selbst begründet sein darf, da diese bereits in der reduzierten Abstandsfläche berücksichtigt ist. Besonderheiten, die eine Abweichung rechtfertigen, können sich hinsichtlich des Grundstückszuschnitts, der Topographie oder einer besonderen städtebaulichen Situation ergeben, z.B., wenn bei einer Außenbereichslage das betroffene Nachbargrundstück unbebaut ist.

#### **Zu § 7 – Teilung von Grundstücken**

§ 7 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

#### **Zu § 8 – nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielflächen**

§ 8 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

#### **Zu § 9 - Gestaltung**

§ 9 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

#### **Zu § 10 – Anlagen der Außenwerbung, Automaten**

§ 10 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

#### **Zu § 11 – Baustelle**

§ 11 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

#### **Zu § 12 – Standsicherheit**

§ 12 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

#### **Zu § 13 – Schutz gegen schädliche Einflüsse**

§ 13 Absatz 1 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

In **Absatz 2** wird **Satz 1 Nummer 2 Buchstabe b** redaktionell an das zwischenzeitlich geänderte Bundesimmissionsschutzgesetz angepasst. Das BImSchG nennt in § 3 Absatz 5c bei schutzbedürftigen Nutzungen, die der Seveso-III-Richtlinie EU 2012/18 unterfallen und in § 70 Absatz 3 Satz 2 BremLBO aufgeführt sind, nur noch den konkreten angemessenen Sicherheitsabstand, der unverändert von der Immissionsschutzbehörde zu ermitteln ist. Die bisherige Zwischendifferenzierung mit dem abstrakten Achtungsabstand wurde aufgegeben.

**Zu § 14 – Brandschutz**

§ 14 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

**Zu § 15 – Wärme-, Schall-, Erschütterungsschutz**

§ 15 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

**Zu § 16 – Verkehrssicherheit**

§ 16 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

**Zu § 16a – Bauarten**

§ 16 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

**Zu § 16 b – Allgemeine Anforderungen für die Verwendung von Bauprodukten**

§ 16 b bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

**Zu § 16c - Anforderungen für die Verwendung von CE-gekennzeichneten Bauprodukten**

§ 16 c bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

**Zu § 17 - Verwendbarkeitsnachweise**

§ 17 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

**Zu § 18 - Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung**

§ 18 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

**Zu § 19 - Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis**

§ 19 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

**Zu § 20 - Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall**

§ 20 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

**Zu § 21 - Übereinstimmungsbestätigung**

§ 21 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

**Zu § 22 - Übereinstimmungserklärung der Herstellerin oder des Herstellers**

§ 22 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

**Zu § 23 - Zertifizierung**

§ 23 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

**Zu § 24 - Prüf-, Zertifizierungs-, Überwachungsstellen**

§ 24 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

**Zu § 25 - Besondere Sachkunde- und Sorgfaltsanforderungen**

§ 25 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

**Zu § 26 - Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen**

§ 26 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

**Zu § 27 – Tragende Wände, Stützen**

§ 27 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

**Zu § 28 – Außenwände**

§ 28 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

**Zu § 29 – Trennwände**

§ 29 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

**Absatz 6** bleibt nach formal negativem Beschluss sowohl der 142 BMK zu TOP 11 am 23./24.11.2023 (Aussetzung wg. unklarer Kostenauswirkungen) als auch der 145.BMK am 26./27.11.2024 zu TOP 18a (Rücküberweisung an den ASBW mit der Bitte um erneute Prüfung) zur MBO-Fortschreibung bis auf Weiteres unverändert gegenüber der BremLBO-2022.

Jedoch hat der ASBW auf seiner Sitzung am 20./21.06.2024 zu TOP 7

- festgestellt, dass die zuletzt erarbeiteten Änderungen der MBO-2023 im Schwerpunkt der Beförderung erneuerbarer Energie, des Einsatzes neuer Baustoffe, sowie der Erleichterung des Mobilfunkausbaus dienen und weit überwiegend kostenneutral sind.
- die Bewertung der Fachkommission Bauaufsicht im Rahmen von TOP 8 der 336. Sitzung am 20./21.02.2024 zu den Kostenauswirkungen der Änderungen zu §§ 29, 30, 34, 35 und 36 MBO zur Kenntnis genommen und.
- einstimmig der Änderung von hier § 29 Absatz 6 und damit einer Fortschreibung der MBO-2024 zugestimmt.

Auch wenn der formale Beschluss der BMK zur diesbezüglichen MBO-Fortschreibung noch aussteht, kann mit Verweis auf den Fortschreibungsbeschluss des ASBW vom 20./21.06.2024 die Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten geänderten Anforderung auf freiwilliger Basis erfolgen.

<b>§ 29 Absatz 6- Trennwände</b>		
Die Berücksichtigung der geänderten Anforderung kann auf freiwilliger Basis erfolgen. Die Fortschreibung führt zu keiner Kostensteigerung.		
<b>Vorschrift BremLBO-2026 unverändert gegenüber BremLBO-2024</b>	<b>ausgesetzter MBO-Entwurf-2024</b>	<b>Begründung MBO-2024</b>

<p>(6) Die Absätze 1 bis 5 gelten nicht für <u>Wohngebäude</u> der Gebäudeklassen 1 und 2.</p>	<p>(6) Die Absätze 1 bis 5 gelten nicht für <b>Gebäude</b> der Gebäudeklassen 1 und 2; <b>ausgenommen Räume mit erhöhter Brand- und Explosionsgefahr.</b></p>	<p>In Absatz 6 Halbsatz 1 wird die Ausnahme von den Anforderungen der Sätze 1 bis 5 für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 nun auf alle Gebäude dieser Gebäudeklassen ausgedehnt. Damit werden die Anforderung an Wände und Decken gleichgestellt (Vgl. § 32 Absatz 4 Nr. 1) Räume mit erhöhter Brand- und Explosionsgefahr werden von dieser Ausnahme ausgenommen.</p> <p><b>Ergänzung ASBW 2024</b></p> <p>Halbsatz 2 ist eine Rückausnahme zu der in Halbsatz 1 ausgeweiteten Erleichterung.</p> <p>Räume mit erhöhter Brand- und Explosionsgefahr sind in Wohngebäuden i.d. R. nicht zu erwarten, in übrigen Gebäuden sind diese Räume bereits nach gegenwärtiger Regelung brandschutztechnisch abzutrennen. Die Änderung stellt insgesamt eine Erleichterung dar.</p> <p>Die Erleichterung soll weiterhin in die MBO aufgenommen werden.</p>
--	---	---

### Zu § 30 –Brandwände

**Absatz 1** bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

Die Absätze 2 und 3 werden entsprechend dem Beschluss der 145. BMK vom 26./27.09.2024 zu TOP 18a an den Wortlaut der MBO-2024 angepasst

Sie bleiben damit formal nach negativem Beschluss sowohl der 142 BMK zu TOP 11 am 23./24.11.2023 (Aussetzung wg. unklarer Kostenauswirkungen) als auch der 145. BMK am 26./27.11.2024 zu TOP 18a (Rücküberweisung an den ASBW mit der Bitte um erneute Prüfung) zur MBO-Fortschreibung bis auf Weiteres unverändert gegenüber der BremLBO-2022.

Jedoch hat der ASBW auf seiner Sitzung am 20./21.06.2024 zu TOP 7

1. festgestellt, dass die zuletzt erarbeiteten Änderungen der MBO-2023 im Schwerpunkt der Beförderung erneuerbarer Energie, des Einsatzes neuer Baustoffe, sowie der Erleichterung des Mobilfunkausbaus dienen und weit überwiegend kostenneutral sind.
2. die Bewertung der Fachkommission Bauaufsicht im Rahmen von TOP 8 der 336. Sitzung am 20./21.02.2024 zu den Kostenauswirkungen der Änderungen zu §§ 29, 30, 34, 35 und 36 MBO zur Kenntnis genommen und.

3. mehrheitlich der Änderung von hier § 30 Absatz 2 und 3 und damit einer Fortschreibung der MBO-2024 zugestimmt.

Auch wenn der formale Beschluss der BMK zur diesbezüglichen MBO-Fortschreibung noch aussteht, kann mit Verweis auf den Fortschreibungsbeschluss des ASBW vom 20./21.06.2024 die Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten geänderten Anforderung auf freiwilliger Basis erfolgen.

<b>§ 30 Absatz 2 und 3 - Brandwände</b>		
Die Berücksichtigung der geänderten Anforderungen kann auf freiwilliger Basis erfolgen. Die Fortschreibung führt zu einer geringfügigen Kostensteigerung		
<b>Vorschrift BremLBO-2026 unverändert gegenüber BremLBO-2024</b>	<b>ausgesetzter MBO-Entwurf-2024</b>	<b>Begründung MBO-2024</b>
<p>(2) Brandwände sind erforderlich</p> <p>1. als Gebäudeabschlusswand, ausgenommen von Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 Kubikmeter Brutto-Rauminhalt, wenn diese Abschlusswände an oder mit einem Abstand von weniger als 2,50 m gegenüber der Grundstücksgrenze errichtet werden, es sei denn, dass ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden gesichert ist; § 6 Absatz 3 findet entsprechende Anwendung,</p> <p>2. als innere Brandwand zur Unterteilung ausgedehnter Gebäude in Abständen von nicht mehr als 40 m,</p> <p>3. als innere Brandwand zur Unterteilung landwirtschaftlich genutzter Gebäude in Brandabschnitte von nicht mehr als 10 000 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt,</p>	<p>(2) Brandwände sind erforderlich</p> <p>1. als Gebäudeabschlusswand, wenn diese Abschlusswände an oder mit einem Abstand von weniger als 2,50 m gegenüber der Grundstücksgrenze errichtet werden, es sei denn, dass ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden gesichert ist; <b>§ 6 Absatz 3 findet entsprechende Anwendung,</b></p> <p>2. als innere Brandwand zur Unterteilung ausgedehnter Gebäude in Abständen von nicht mehr als 40 m,</p> <p>3. als innere Brandwand zur Unterteilung landwirtschaftlich genutzter Gebäude in Brandabschnitte von nicht mehr als 10 000 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt,</p> <p>4. als Gebäudeabschlusswand zwischen Wohngebäuden und angebauten landwirtschaftlich genutzten Gebäuden sowie als innere Brandwand zwischen dem Wohnteil und dem landwirtschaftlich genutzten Teil eines Gebäudes,</p>	<p><b>ASBW 20./21.06.2024</b></p> <p>Die Ergänzung in § 30 Absatz 2 <b>Nummer 1</b> hinsichtlich des Verweises auf § 6 Absatz 3 hat keine Kostenauswirkungen.</p> <p>Da die redaktionelle Folgeänderung mit einer (ebenfalls nicht durch die BMK) beschlossenen) Anpassung des § 6 bereits mit der BremLBO-2024 umgesetzt wurde, wird eine Berücksichtigung empfohlen.</p> <p>Die bisherige Rücknahme in Nummer 1 betreffend Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 Kubikmeter Brutto-Rauminhalt wird in den neuen Satz 2 verschoben.</p> <p>Die <b>Ergänzung in Nummer 5</b> dient der Konkretisierung der bereits in der gegenwärtigen Fassung bestehenden Grundanforderung nach Absatz 1. Mit der Einführung des § 6 Absatz 2 (Gebäudeabstände) wurde eine Unterschreitung der Mindestabstandsflächentiefe eröffnet. Dabei wurde versäumt, in § 30 eine brandschutztechnische Regelung für Gebäude auf demselben Grundstück zu treffen.</p>

<p>4. als Gebäudeabschlusswand zwischen Wohngebäuden und angebauten landwirtschaftlich genutzten Gebäuden sowie als innere Brandwand zwischen dem Wohnteil und dem landwirtschaftlich genutzten Teil eines Gebäudes.</p>	<p>5. zwischen Gebäuden auf demselben Grundstück in Abständen von nicht mehr als 40 m, sofern zwischen den Gebäuden ein Abstand von mindestens 5 m nicht eingehalten wird; dies gilt nicht für Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2.</p> <p><sup>2</sup>Nummer 1 und 5 gelten nicht für Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 Kubikmeter Brutto-Rauminhalt.</p>	<p>Insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmenden Verwendung von brennbaren Baustoffen für tragende und aussteifende Bauteile sowie für die Bekleidung von Außenwänden (Holzbau) ist es erforderlich, eine großflächige Brandausbreitung bei ausgedehnten Gebäudeensembles, die in geringen Abständen angeordnet sind, zu verhindern.</p> <p>Diese Änderung hat nur eine geringe Kostenrelevanz, da sie auf eine Aneinanderreihung von Gebäuden über eine Ausdehnung von mehr als 40 m begrenzt ist. Zusätzlich sind Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 sowie untergeordnete Gebäude nach dem neuen <b>Satz 2</b> von der Regelung ausgenommen.</p>
<p>(3) <sup>1</sup>Brandwände müssen auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung feuerbeständig sein und aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. <sup>2</sup>Anstelle von Brandwänden sind in den Fällen des Absatzes 2 Nummer 1 bis 3 zulässig</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. für Gebäude der Gebäudeklasse 4 Wände, die auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung hochfeuerhemmend sind,</li> <li>2. für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 hochfeuerhemmende Wände,</li> <li>2. für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 Gebäudeabschlusswände, die jeweils von innen nach außen die Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden und aussteifenden Teile des Gebäudes, mindestens jedoch</li> </ol>	<p>(3) <sup>1</sup>Brandwände müssen auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung feuerbeständig sein und aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. <sup>2</sup>Anstelle von Brandwänden sind in den Fällen des Absatzes 2 Nummer 1 bis 3 <b>und 5</b> zulässig</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. für Gebäude der Gebäudeklasse 4 Wände, die auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung hochfeuerhemmend sind,</li> <li>2. für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 hochfeuerhemmende Wände,</li> <li>3. für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 Gebäudeabschlusswände, die jeweils von innen nach außen die Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden und aussteifenden Teile des Gebäudes, mindestens jedoch</li> </ol>	<p><b>ASBW 20./21.06.2024</b></p> <p>Die hier vorgenommene Änderung steht im Zusammenhang mit den Änderungen in § 30 Absatz 2, sodass hier auf die vorhergehenden Erläuterungen verwiesen wird. Durch die vorgeschlagene Änderung des § 30 Abs. 2 Nummer 5 resultiert die vorgeschlagene Folgeänderung des § 30 Absatz 3.</p>

<p>feuerhemmende Bauteile, und von außen nach innen die Feuerwiderstandsfähigkeit feuerbeständiger Bauteile haben.</p> <p>In den Fällen des Absatzes 2 Nummer 4 sind anstelle von Brandwänden feuerbeständige Wände zulässig, wenn der Brutto-Rauminhalt des landwirtschaftlich genutzten Gebäudes oder Gebäudeteils nicht größer als 2000 Kubikmeter ist.</p>	<p>feuerhemmende Bauteile, und von außen nach innen die Feuerwiderstandsfähigkeit feuerbeständiger Bauteile haben.</p> <p>In den Fällen des Absatzes 2 Nummer 4 sind anstelle von Brandwänden feuerbeständige Wände zulässig, wenn der Brutto-Rauminhalt des landwirtschaftlich genutzten Gebäudes oder Gebäudeteils nicht größer als 2000 Kubikmeter ist.</p>	
--	--	--

### Zu § 31 – Decken

§ 31 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

### Zu § 32 – Dächer

§ 32 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

### Zu § 33 – Erster und zweiter Rettungsweg

§ 33 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

### Zu § 34 Treppen

§ 34 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

Auf die Darstellung der angedachten Änderung des § 34 Absatz 3 wird nach einstimmigem Beschluss des ASBW vom 20./21.06.2024 verzichtet, da diese zwar nur in seltenen Fällen Relevanz entfalten würde, dann aber zu Kostensteigerungen führen könnte.

### Zu § 35 – Notwendige Treppenräume, Ausgänge

Die **Absätze 1 bis 8** bleiben unverändert gegenüber der BremLBO-2022.

**Absatz 8** bleibt nach negativem Beschluss sowohl der 142 BMK zu TOP 11 am 23./24.11.2023 (Aussetzung wg. unklarer Kostenauswirkungen) als auch der 145. BMK am 26./27.11.2024 zu TOP 18a (Rücküberweisung an den ASBW mit der Bitte um erneute Prüfung) zur MBO-Fortschreibung bis auf Weiteres unverändert gegenüber der BremLBO-2022.

Jedoch hat der ASBW auf seiner Sitzung am 20./21.06.2024 zu TOP 7

- festgestellt, dass die zuletzt erarbeiteten Änderungen der MBO-2023 im Schwerpunkt der Beförderung erneuerbarer Energie, des Einsatzes neuer Baustoffe, sowie der Erleichterung des Mobilfunkausbaus dienen und weit überwiegend kostenneutral sind.
- die Bewertung der Fachkommission Bauaufsicht im Rahmen von TOP 8 der 336. Sitzung am 20./21.02.2024 zu den Kostenauswirkungen der Änderungen zu §§ 29, 30, 34, 35 und 36 MBO zur Kenntnis genommen und
- mehrheitlich der Änderung von hier § 35 Absatz 8 der Aufnahme eines Absatzes 9 und damit einer Fortschreibung der MBO-2024 zugestimmt.

Auch wenn der formale Beschluss der BMK zur diesbezüglichen MBO-Fortschreibung noch aussteht, kann mit Verweis auf den Fortschreibungsbeschluss des ASBW vom 20./21.06.2024 die Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten geänderten Anforderung auf freiwilliger Basis erfolgen.

<b>§ 35 Absatz 8– Notwendige Treppenträume, Ausgänge</b>		
Die Berücksichtigung der geänderten Anforderungen kann auf freiwilliger Basis erfolgen. Die Fortschreibung führt zu keiner Kostensteigerung		
<b>Vorschrift BremLBO-2026 unverändert gegenüber BremLBO-2024</b>	<b>ausgesetzter MBO-Entwurf-2024</b>	<b>Begründung MBO-2024</b>
<p>(8) <sup>1</sup>Notwendige Treppenträume müssen belüftet und zur Unterstützung wirksamer Löscharbeiten entrauchet werden können. <sup>2</sup>Sie müssen</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>in jedem oberirdischen Geschoss unmittelbar ins Freie führende Fenster mit einem freien Querschnitt von mindestens 0,50 m<sup>2</sup> haben, die geöffnet werden können, oder</li> <li>an der obersten Stelle eine Öffnung zur Rauchableitung haben.</li> </ol> <p><sup>3</sup>In den Fällen des Satzes 2 Nummer 1 ist in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 an der obersten Stelle eine Öffnung zur Rauchableitung erforderlich; in den Fällen des Satzes 2 Nummer 2 sind in Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5, soweit dies zur Erfüllung der Anforderungen nach Satz 1 erforderlich ist, besondere Vorkehrungen zu treffen. <sup>4</sup>Öffnungen zur Rauchableitung nach Satz 2 und 3 müssen in jedem Treppenraum einen freien Querschnitt von mindestens 1 Quadratmeter und Vorrichtungen zum Öffnen ihrer Abschlüsse haben, die vom Erdgeschoss sowie vom obersten Treppenabsatz aus bedient werden können.</p>	<p>(8) <sup>1</sup>Notwendige Treppenträume müssen belüftet und zur Unterstützung wirksamer Löscharbeiten entrauchet werden können. <sup>2</sup>Sie müssen</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>in jedem oberirdischen Geschoss unmittelbar ins Freie führende Fenster mit einem freien Querschnitt von mindestens 0,50 m<sup>2</sup> haben, die geöffnet werden können, oder</li> <li>an der obersten Stelle eine Öffnung zur Rauchableitung haben.</li> </ol> <p><sup>3</sup>In den Fällen des Satzes 2 Nummer 1 ist in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 an der obersten Stelle eine Öffnung zur Rauchableitung erforderlich; in den Fällen des Satzes 2 Nummer 2 sind in Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5, soweit dies zur Erfüllung der Anforderungen nach Satz 1 erforderlich ist, besondere Vorkehrungen zu treffen. <sup>4</sup>Öffnungen zur Rauchableitung nach Satz 2 und 3 müssen in jedem Treppenraum einen freien Querschnitt von mindestens 1 Quadratmeter und Vorrichtungen zum Öffnen ihrer Abschlüsse haben, die vom Erdgeschoss sowie vom obersten Treppenabsatz aus bedient werden können.</p>	<p>In <b>Absatz 8</b> wird ein neuer <b>Satz 5</b> hinzugefügt, wonach die Sätze 2 und 3 nicht für Treppenträume mit Druckbelüftungsanlagen gelten.</p> <p>Die Ergänzung um Satz 5 dient der Klarstellung für die Fälle, in denen in notwendige Treppenträume Druckbelüftungsanlagen eingebaut werden. Die Regelungen des § 35 Absatz 8, wonach in jedem Geschoss Fenster oder an der obersten Stelle des Treppenraumes eine Öffnung zur Rauchableitung vorzusehen ist, für Sicherheitstreppe nräume nach § 33 Absatz 2 nicht sachgerecht ist, weil in diese Treppenträume Feuer und Rauch nicht eindringen dürfen. Weil in solchen Treppenträumen zur Verhinderung des Eindringens von Feuer und Rauch Druckbelüftungsanlagen vorgesehen werden müssen (eine andere anlagentechnische oder bauliche Lösung zu Verhinderung des Eintritts von Feuer und Rauch ist nicht bekannt), ist eine (zusätzliche) Öffnung i. S. von § 35 Absatz 8 sogar kontraproduktiv. Eine solche zusätzliche Öffnung könnte die bestimmungsgemäße Funktion der Druckbelüftungsanlage, die ihrerseits bereits funktionsbedingt über eine entsprechend bemessene Abströmmöglichkeit (bspw. im</p>

	<p><sup>5</sup>Die Sätze 2 und 3 gelten nicht für Treppenträume mit Druckbelüftungsanlagen.</p>	<p>Brandgeschoss) verfügen muss, behindern. In solchen Fällen wären Abweichungsentscheidungen erforderlich. Dies wird durch die Aufnahme einer Regelung gemäß Satz 5 vermieden.</p> <p><b>ASBW 20./21.06.2024</b></p> <p>Die Ergänzung durch Satz 5 führt dazu, dass Einzelfall-Abweichungsentscheidungen entbehrlich werden. Hierdurch werden – ohne Auswirkungen auf die Kosten – die betreffenden Verfahren beschleunigt.</p> <p>Die Erleichterung soll weiterhin in die MBO aufgenommen werden.</p>
--	---	---

Auf die Einfügung eines **Absatzes 9** wird mit Bezug auf die Beschlüsse der 142 BMK am 23./24.11.2023 im Rahmen von TOP 11 und der 145.BMK am 26./27.11.2024 zu TOP 18a ebenfalls zunächst verzichtet.

<p><b>§ 35 Absatz 9 – Notwendige Treppenträume, Ausgänge</b></p>		
<p>Die Berücksichtigung der geänderten Anforderungen kann auf freiwilliger Basis erfolgen. Die Fortschreibung führt zu einer vertretbaren Kostensteigerung</p>		
<p><b>Vorschrift BremLBO-2026 unverändert gegenüber BremLBO-2024</b></p>	<p><b>ausgesetzter MBO-Entwurf-2024</b></p>	<p><b>Begründung MBO-2024</b></p>
<p>(9) neue Vorschrift</p>	<p>(9) Notwendige Treppenträume in Gebäuden mit einer Höhe nach § 2 Absatz 3 Satz 2 von mehr als 13 Metern müssen eine trockene Löschwasserleitung mit Entnahmeeinrichtungen haben, soweit das Treppenauge eine lichte Breite von 0,15 Metern unterschreitet.</p>	<p><b>ASBW 20./21.06.2024</b></p> <p>Die bisher geplante Aufnahme des § 30 Abs. 9 in der Fassung für die MBO-2023 würde in den betroffenen Fallgestaltungen zu Kostensteigerungen führen. In Veränderung des bisherigen Beschlussvorschlags wird als Ersatz zur gefährdungsangemessenen Neuregelung die Aufnahme des angepassten Absatzes 9 mit folgender Begründung vorgeschlagen:</p> <p>Ziel der Regelung ist eine funktionale und verkehrssichere Eigen- und Fremddretung. An Treppen bestehen Mindestanforderungen zur sicheren Benutzbarkeit auch im Brandfall (vgl. § 35 Abs. 1 Satz 2). Im Rahmen der</p>

		<p>Einsatzstellenauswertungen der Feuerwehren (derzeit 1.300 signifikante Brandfälle ausgewertet) wurde die Nutzung notwendiger Treppen zur Eigen- und Fremdrettung betrachtet, hierbei wurde auch die funktionale Einschränkung durch die notwendige Verlegung von Schläuchen auf Treppenläufen mit betrachtet.</p> <p><b>Eigenrettung:</b> In mind. 30 % der Brandfälle ist bei Beginn der Löschmaßnahmen der Feuerwehr die Eigenrettung und somit die Nutzung der notwendigen Treppe durch die Gebäudenutzer noch nicht abgeschlossen. Ist die zeitgerechte Verlegung einer Schlauchleitung über das Treppenauge nicht möglich, so geht bei einer Verlegung über die Treppenläufe die Verkehrssicherheit verloren, obwohl diese gerade in der Eigenrettungsphase erhalten bleiben muss.</p> <p><b>Fremdrettung:</b> Unabhängig von der geplanten Rettungswegkonzeption ist die notwendige Treppe der mit Abstand am häufigsten genutzte Weg für die Fremdrettung. Ein weiterer Grund ist die notwendige Rettung mobilitätseingeschränkter Personen mittels Fluchthauben durch die Treppenträume. Auch bei der Fremdrettung kommt der verkehrssicheren Nutzung der Treppenläufe eine große Bedeutung zu. Auf trockene Steigleitungen kann nicht verzichtet werden, wenn Feuerweherschläuche in einem notwendigen Treppenraum nicht leicht verlegt werden können. Dies ist i. d. R. der Fall, bei notwendigen Treppen ohne Treppenaug</p>
--	--	--

		<p>sofern das Treppenauge eine lichte Breite von 0,15 m unterschreitet.</p> <p>Kostenrelevanz: In der Standardausführung als verzinkte Rohrleitung in einem beispielhaften, sechsgeschossigen Regelbau sind Mehrkosten in Höhe von etwa 10.400,- Euro zu erwarten. Die zu Kosten werden durch den Flächengewinn aufgrund des Verzichts auf ein Treppenauge mehr als kompensiert.</p>
--	--	--

### Zu § 36 - Notwendige Flure, offene Gänge

**Die Absätze 1 bis 6** bleiben unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

**Absatz 3** bleibt nach negativem Beschluss sowohl der 142 BMK zu TOP 11 am 23./24.11.2023 (Aussetzung wg. unklarer Kostenauswirkungen) als auch der 145. BMK am 26./27.11.2024 zu TOP 18a (Rücküberweisung an den ABSW mit der Bitte um erneute Prüfung) zur MBO-Fortschreibung bis auf Weiteres unverändert gegenüber der BremLBO-2022.

Jedoch hat der ASBW auf seiner Sitzung am 20./21.06.2024 zu TOP 7

1. festgestellt, dass die zuletzt erarbeiteten Änderungen der MBO-2023 im Schwerpunkt der Beförderung erneuerbarer Energie, des Einsatzes neuer Baustoffe, sowie der Erleichterung des Mobilfunkausbaus dienen und weit überwiegend kostenneutral sind.
2. die Bewertung der Fachkommission Bauaufsicht im Rahmen von TOP 8 der 336. Sitzung am 20./21.02.2024 zu den Kostenauswirkungen der Änderungen zu §§ 29, 30, 34, 35 und 36 MBO zur Kenntnis genommen und
3. einstimmig der Änderung von hier § 36 Absatz 3 und damit einer Fortschreibung der MBO-2024 zugestimmt.

Auch wenn der formale Beschluss der BMK zur diesbezüglichen MBO-Fortschreibung noch aussteht, kann mit Verweis auf den Fortschreibungsbeschluss des ASBW vom 20./21.06.2024 die Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten geänderten Anforderung auf freiwilliger Basis erfolgen.

<b>§ 36 Absatz 3 – Notwendige Flure, offene Gänge</b>		
Die Berücksichtigung der geänderten Anforderungen kann auf freiwilliger Basis erfolgen. Die Fortschreibung führt zu keiner Kostensteigerung		
<b>Vorschrift BremLBO-2026 unverändert gegenüber BremLBO-2024</b>	<b>ausgesetzter MBO-Entwurf-2024</b>	<b>Begründung MBO-2024</b>
(3) <sup>1</sup> Notwendige Flure sind durch nicht abschließbare, rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse in Rauchabschnitte zu unterteilen.	(3) <sup>1</sup> Notwendige Flure sind durch nicht abschließbare, rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse in Rauchabschnitte zu unterteilen.	<b>Absatz 3</b> wird wie folgt angepasst: Absatz 3 Satz 4 BremLBO-2024 begrenzt die Länge der Stichflure nur zu Sicherheitstreppenräumen. Fallkonstellationen, in denen

<p><sup>2</sup>Die Rauchabschnitte sollen nicht länger als 30 Meter sein.</p> <p><sup>3</sup>Die Abschlüsse sind bis an die Rohdecke zu führen; sie dürfen bis an die Unterdecke der Flure geführt werden, wenn die Unterdecke feuerhemmend ist.</p> <p><sup>4</sup>Notwendige Flure mit nur einer Fluchtrichtung, die zu einem Sicherheitstreppenraum führen, dürfen nicht länger als 15 Meter sein.</p> <p><sup>5</sup>Die Sätze 1 bis 4 gelten nicht für offene Gänge nach Absatz 5.</p>	<p><sup>2</sup>Die Rauchabschnitte dürfen nicht länger als 30 Meter sein.</p> <p><sup>3</sup>Rauchabschnitte, die über beide Rettungswege in nur eine Fluchtrichtung (Stichflure) führen oder die zu einem Sicherheitstreppenraum führen, dürfen nicht länger als 15 Meter sein.</p> <p><sup>4</sup>Die Abschlüsse sind bis an die Rohdecke zu führen; sie dürfen bis an die Unterdecke der Flure geführt werden, wenn die Unterdecke feuerhemmend ist.</p> <p><sup>5</sup>Die Sätze 1 bis 4 gelten nicht für offene Gänge nach Absatz 5.</p>	<p>beide Rettungswege in einer Richtung über den notwendigen Flur zu zwei voneinander unabhängigen Treppenträumen führen, waren bislang nicht geregelt. Bei einem Rauchabschnitt von 30 m Länge wird davon ausgegangen, dass eine Person von der Mitte eines Flures bis zum nächsten Rauchabschnitt max. 15 m zurücklegen muss. Es gibt keinen sachlichen Grund, warum dies bei Stichfluren anders sein soll. <b>Satz 2 n.F.</b> schließt diese Regelungslücke. Solche Stichflure dürfen weiterhin länger als 15 m sein, müssen aber risikogerecht in max. 15 m lange Rauchabschnitte unterteilt werden. Damit würden Lösungen, insbesondere bei Umbauten im Bestand, ohne die Erteilung von Abweichungen möglich. Dagegen sollen Stichflure, die zu einem Sicherheitstreppenraum führen, wegen des höheren Risikos weiterhin nach <b>Satz 3 n.F.</b> maximal 15 m lang sein.</p> <p>Sind die Nutzungseinheiten, deren Ausgänge zum „Stichflur“ führen mit Rettungsgeschäften der Feuerwehr erreichbar, bedarf es einer Unterteilung in max. 15 m lange Rauchabschnitte nicht, weil nicht beide Rettungswege über diesen Stichflur führen.</p> <p><b>ASBW 20./21.06.2024</b></p> <p>Es handelt sich in Gänze um eine Erleichterung, die künftig auch notwendige Flure, die zu Sicherheitstreppenträumen führen mit einer Länge von mehr als 15 m zulässt.</p>
---	---	---

### Zu § 37 – Fenster, Türen, sonstige Öffnungen

§ 37 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

### **Zu § 38 – Umwehungen**

§ 38 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

### **Zu § 39 – Aufzüge**

§ 39 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

### **Zu § 40 – Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle**

§ 40 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

### **Zu § 41 – Lüftungsanlagen**

§ 41 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

### **Zu § 42 – Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung und Energiebereitstellung**

§ 42 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

### **Zu § 43 – sanitäre Anlagen, Wasserzähler**

§ 43 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

### **Zu § 44 – Kleinkläranlagen, Gruben**

§ 44 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

### **Zu § 45 – Aufbewahrung fester Abfallstoffe**

Die Vorschrift wird in Anlehnung entsprechende Regelungen in der Bauordnung Berlin und der Bauordnung Rheinland-Pfalz um einen neuen **Satz 1** ergänzt, der nunmehr verpflichtet klarstellt, dass für die vorübergehende Aufbewahrung fester Abfallstoffe auf dem Baugrundstück befestigte Flächen in ausreichender Größe für die Aufstellung von Behältern für Abfälle zur Beseitigung und zur Verwertung zur Erfüllung der abfallrechtlichen Trennpflichten vorzuhalten sind.

Mit Aufnahme dieser Regelung soll klargestellt werden, dass es sich es sich auch bei diesen Flächen um notwendige Komplementärinfrastruktur von Gebäuden handelt, die zulässigerweise im notwendigen Umfang nach § 8 Absatz 2 auf dem Baugrundstück errichtet werden darf und damit nicht dem Entsiegelungs- und Begrünungsgebot nach § 8 Absatz 1 Satz 1 unterliegt.

Gleichzeitig erklärt die Vorschrift damit die dauerhafte Lagerung von Abfallstoffen und deren Behältern zur Entsorgung innerhalb von Gebäuden aus Gründen des Brandschutzes im Sinne des § 14 für unzulässig, sofern hierfür nicht unter den besonderen Voraussetzungen des **Satzes 2** bestimmte Räume zur Verfügung stehen.

Der bisherige Satz 1 a.F. wird deshalb inhaltlich unverändert musterkonform als Satz 2 beibehalten und regelt, dass feste Abfallstoffe innerhalb von Gebäuden vorübergehend aufbewahrt werden dürfen, in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 jedoch nur, wenn die dafür bestimmten Räume zur Verfügung stehen, die

nach **Nummer 1** Trennwände und Decken als raumabschließende Bauteile mit der Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden Wände und

nach **Nummer 2** Öffnungen vom Gebäudeinnern zum Aufstellraum mit feuerhemmenden, dicht- und selbstschließenden Abschlüssen haben,

nach **Nummer 3** unmittelbar vom Freien entleert werden können und

nach **Nummer 4** eine ständig wirksame Lüftung haben.

### Zu § 46 – Blitzschutzanlagen

§ 46 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

### Zu § 47 – Aufenthaltsräume

§ 47 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

### Zu § 48– Wohnungen

Die **Absätze 1 bis 5** entsprechen unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

Während der mit der BremLBO-2024 eingefügte Absatz 5 den Einstieg in die „Umbauordnung“ gelegt hat, wird diese nun entsprechend Eckpunkt 8 mit weiteren ablesbaren Erleichterungen für Um- und Ausbauten zu Wohnzwecken in den Absätzen 6 und 7 fortgeschrieben.

**Absatz 5** ist entsprechend der Synopse zur MBO-Fortschreibung vom 14.03.2023 (siehe TOP 13 / Umbauordnung der 332. Sitzung der FK Bauaufsicht) nach Beschluss der 142. BMK vom 23./24.11.2023 zu TOP 11 bereits im Rahmen der LBO-Novelle 2024 hinzugefügt worden. Die „Nichtanwendungsregelung“ soll die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im vorhandenen Bestand wesentlich erleichtern, da nun in der BremLBO direkt ablesbar – und somit ohne die Erteilung einer Abweichung nach § 67 - festgeschrieben wird, dass sofern Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in rechtmäßig bestehenden Gebäuden in Wohnraum umgewandelt werden sollen, auf bestehende Bauteile die §§ 6, 27, 28, 30, 31 und 32 nicht anzuwenden sind.

Rechtmäßig bestehende Gebäude mit Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen erfüllen die zum Zeitpunkt ihrer Errichtung oder zu einem späteren Zeitpunkt geltenden Anforderungen an Abstandsflächen (§ 6), Tragende Wände, Stützen (§ 27), Außenwände (§ 28), Brandwände (30), Decken (§ 31) und Dächer (32). Diese Anforderungen sind unabhängig davon, ob die Aufenthaltsräume zum Wohnen oder anders genutzt werden. Durch eine Wohnnutzung erhöht sich daher insoweit nicht das Gefahrenpotential.

Die hier genannte Nichtanwendung der Abstandsflächenvorgaben nach § 6 korrespondiert mit der direkt in § 6 Absatz 9 Nummer 2 genannten Privilegierung für Nutzungsänderungen bei rechtmäßig bestehenden Gebäuden.

Daher sollen bei einer Umnutzung von bisher anders genutzten Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in Wohnraum die vorgenannten Anforderungen nicht gelten. Insoweit gilt der Bestandsschutz.

Die Regelung bezieht sich ausdrücklich nur auf bestehende Bauteile; an neu eingebaute Bauteile werden die aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen gestellt.

Die **Absätze 6 und 7** werden entsprechend Eckpunkt 8 als neue materielle Vorschriften im Rahmen der Umbauordnung hinzugefügt. Sie waren gleichlautend zur Fortschreibung der MBO-2024 bereits als TOP 18a zur Beschlussfassung durch die 145. BMK am 26./27.2024 vorgesehen, sind entsprechend dem Beschlussprotokoll aber gemeinsam mit den ebenfalls zur Fortschreibung vorgesehenen Brandschutzvorschriften an den ASBW für die weitergehende Beratung im Jahr 2025 zurücküberwiesen worden.

Gleichwohl hat das Land Berlin im Rahmen des „Schneller-Bauen-Gesetzes“ diese Vorschriften mit wortgleicher Ergänzung der § 48 Absätze 6 und 7 in der Berliner Bauordnung vom

11.12.2024 (GVBl. Nr. 40, S. 614) diese Erleichterungen bereits umgesetzt und das Land Bremen möchte sich diesem Vorgehen anschließen.

Dies vor dem Hintergrund, dass insbesondere der Dachgeschossausbau und die Aufstockungen von Bestandsgebäuden zu Wohnzwecken häufig erheblichen Anpassungserfordernisse auslösen. Insbesondere in Fällen bei denen sich aus der Planung die Einstufung in eine höhere Gebäudeklasse ergibt, sind die Ertüchtigung der Bausubstanz regelmäßig nicht mit vertretbarem Aufwand möglich und die bisher nach § 67 erforderlichen Abweichungsentscheidungen mit Planungsunsicherheiten verbunden.

Die Ergänzung von § 48 Absatz 6 und 7 erweitert die allgemeinen Regelungen zum Bestandsschutz für den Dachgeschossausbau und die Aufstockung von Bestandsgebäuden zu Wohnzwecken in Hinblick auf die brandschutztechnischen Anforderungen. Mit der Regelung wird die sonst im Rahmen einer Abweichungsentscheidung vorzunehmende Risikobewertung für häufige Fallkonstellationen im Wohnungsbau vorweggenommen und Planungssicherheit geschaffen.

**Absatz 6** schafft neu ablesbare Erleichterungen beim Dachgeschossausbau oder einer Aufstockung zu Wohnzwecken in die **Gebäudeklasse 4**.

Mit **Satz 1** werden für Gebäude, die aufgrund eines Dachgeschossausbaus oder einer Aufstockung zu Wohnzwecken in die Gebäudeklasse 4 fallen, reduzierte Anforderungen an tragende und aussteifende sowie raumabschließende Bauteile regelmäßig zugelassen, sofern die Mindestanforderungen der **Nummern 1 bis 4** eingehalten werden:

Nach **Nummer 1** Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, Rettungswege nach § 33 Absatz 2 Satz 1 und 2 haben,

nach **Nummer 2** die Türen vom notwendigen Treppenraum zu Kellergeschossen mindestens feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend sind,

nach **Nummer 3** der notwendige Treppenraum nach § 35 Absatz 8 entraucht werden kann und

nach **Nummer 4** Wohnungseingangstüren der neu geschaffenen Wohnungen mindestens feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend sind, sofern im notwendigen Treppenraum die notwendige Treppe oder Wand- und Deckenbekleidungen aus brennbaren Baustoffen bestehen oder die übrigen Türen des notwendigen Treppenraums nicht mindestens den Anforderungen nach § 35 Absatz 6 entsprechen.

Diese Mindestanforderungen beschreiben die zur Wahrung der bauaufsichtlichen Schutzziele nach § 14 notwendigen Voraussetzungen zur Inanspruchnahme der Erleichterungen nach Satz 1 und grenzen das gegen bestehende Bauteile gerichtete Anpassungsverlangen ein; etwa in Hinblick auf die vorhandenen Feuerschutzabschlüsse des Treppenraums oder das Brandverhalten von vorhandenen Wand- und Deckenbekleidungen.

Nach **Satz 2** erstrecken sich die Erleichterungen auch auf die Neubauteile der Aufstockung selbst, sofern eine Aufstockung nur um ein Geschoss erfolgt. Die Umgehung der Einschränkung auf eingeschossige Aufstockungen durch Wiederholung ist ausgeschlossen, da die Bedingung nach Satz 1 bereits durch das erste Aufstockungsvorhaben ausgelöst wurde und das Gebäude fortan der Einstufung in die Gebäudeklasse 4 unterliegt. Die tragenden und aussteifenden sowie raumabschließenden Neubauteile mehrgeschossiger Dachaufstockungen sind von Satz 2 nicht erfasst und unterliegen den Anforderungen der durch die Aufstockung erreichten Gebäudeklasse.

Um die Errichtung dieser Neubauteile auf Bestandsbauteilen, die ggf. nur geringeren Anforderungen genügen, ohne einzelfallbezogene Anwendbarkeitsnachweise (vorhabenbezogene Bauartgenehmigungen) zu ermöglichen, ist eine Ergänzung in Kapitel A 2 der Muster-Verwaltungsvorschrift technische Baubestimmung erforderlich.

Der ebenfalls neu hinzugefügte **Absatz 7** schafft mit Bezug auf Absatz 6 ablesbare Erleichterungen beim Dachgeschossausbau oder einer Aufstockung zu Wohnzwecken in die Gebäudeklasse 5.

Dabei wird unterschieden zwischen Gebäuden bis zu einer Höhe von 13 m, deren tragende und aussteifende sowie raumabschließende Bauteile nach Absatz 6 erleichternd feuerhemmend sein dürfen und Gebäuden bis 22 m Höhe, deren Bauteile nach Absatz 6 in hochfeuerhemmender Ausführung genügen.

Durch die Regelung nach

**Nummer 1** wird auch die Aufstockung von mischgenutzten Gebäuden zu Wohnzwecken erleichtert, die durch eine Aufstockung von der Gebäudeklasse 3 in die Gebäudeklasse 5 fallen können.

Für Gebäude mit einer Höhe von mehr als 13 m Höhe wird nach **Nummer 2** zusätzlich die Installation einer trockenen Löschwasserleitung vorgeschrieben, sofern die Löschwasservornahme im Einsatzfall nicht über das Treppenauge erfolgen kann. Die Erleichterungen sind für Aufstockungen um maximal zwei Geschosse beschränkt.

Diese Erleichterungen beziehen sich entsprechend der aktuellen Diskussion in den Gremien der ARGEBAU bis auf Weiteres nur auf die Schaffung von Wohnraum, um der diesbezüglichen aktuellen bundesweiten Mangellage entgegenzuwirken. Für Aufstockungen zu Nichtwohnzwecken sind die im Gesetz vorgesehenen ablesbaren Nichtanwendungsregelungen zum jetzigen Zeitpunkt hingegen nicht vertretbar, da dort unverändert die bisherigen Anforderungen zugrunde zu legen sind. Über den privilegierten Abweichungstatbestand nach § 67 Absatz 1 Satz 3 Nummer 1 können jedoch auch bei diesen Vorhaben einzelfallbezogene Erleichterungen im Sinne des § 48 Absatz 6 und 7 zugelassen werden.

#### Zu § 49 - Stellplätze und Fahrradabstellplätze, Mobilitätsmanagement

§ 49 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

#### Zu § 50– Barrierefreies Bauen

Betreffend die in **Absatz 1** Satz 3 verankerten Anforderungen an den barrierefreien Wohnungsbau zur Schaffung von rollstuhlgerechten Wohnungen ist in Abstimmung mit dem Landesbehindertenbeauftragten, dem Landesteilhabebeirat und dem ergänzenden Begleitgremium barrierefreier Wohnungsbau am 9. November 2024 und am 21. März 2025 vorabgestimmt worden, zur Umsetzung des **Eckpunktes 9** die Öffnungsklausel in **Satz 4 und 5** a.F. BremLBO-2024 wieder zu streichen, da sich im Rahmen der Gremiendiskussion herausgestellt hat, dass die seit 01.10.2021 geltende Quote für R-Wohnungen nach § 50 Absatz 1 **Satz 3** inzwischen bei nahezu allen Akteuren eine allgemeine Akzeptanz gefunden hat und eine weitere differenzierte Nachsteuerung mit Rückausnahmemöglichkeiten für bestimmte Teile des Gemeindegebiets damit entbehrlich erscheint. Dies auch vor dem Hintergrund, dass einzelfallbezogen die Erteilung einer Abweichung nach § 67 i.V.m. § 50 Absatz 5 BremLBO möglich ist und als sachgerechtere Lösung angesehen wird. Zudem sind „leere Hüllen“ in gesetzlichen Anforderungen zu vermeiden.

Satz 6 a.F. wird nach der Streichung zu **Satz 4** und regelt unverändert, dass die die Verpflichtungen nach Satz 1 und 3 können auch durch entsprechende Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden.

Infolgedessen wird Satz 6 a.F. zu **Satz 5**, der die Anforderungen an den barrierefreien Wohnungsbau dieser Vorschrift mit der Aufzugspflicht nach § 39 Absatz 4 verknüpft.

Im Sinne einer sachgerechten Fortschreibung der Umbauordnung wird bei nachträglichen Ausbauten und Aufstockungen um bis zu zwei Geschossen zu Wohnzwecken auf die Herstellung ansonsten erforderlicher barrierefreier Wohnungen verzichtet. Der neue **Satz 6** legt deshalb fest, dass die Sätze 1 bis 4 nicht gelten, wenn durch nachträglichen Ausbau des Dachgeschosses, durch Aufstockung um bis zu zwei Geschosse oder durch Teilung von Wohnungen zusätzliche Wohnungen entstehen und – wie bereits in die BremLBO-2024 aufgenommen – entsprechend § 39 Absatz 4 Satz 6 aus diesem Grund auf die Herstellung eines

ansonsten erforderlichen Aufzugs verzichtet wird. Die Erteilung einer bisher nach § 50 Absatz 5 Nummer 5 a.F. i.V.m. § 67 Absatz 1 zu diesen Zwecken erforderliche Abweichung wird damit entbehrlich.

### **Zu § 51 - Sonderbauten**

§ 51 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

### **Zu § 52 - Grundpflichten**

§ 52 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

### **Zu § 53 – Bauherrschaft**

Zur Herstellung von Genderneutralität wird die bisherige Überschrift Bauherrin oder Bauherr in Bauherrschaft umbenannt. Der neutrale Begriff der Bauherrschaft bezieht sich unverändert auf die Person oder Institution, die für den Bau eines Gebäudes oder einer Anlage verantwortlich ist. Dies kann eine Privatperson, eine Firma oder auch eine öffentliche Institution sein. Sofern es sich bei dem am Bau Beteiligten um natürliche Personen handelt (Bauherrin oder Bauherr nach § 53 / Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser nach § 54 / Bauleiterin oder Bauleiter nach § 56), wird in der Einzelvorschrift weiterhin zwischen weiblicher und männlicher Form differenziert. Handelt es sich hingegen bei dem Rechtssubjekt um eine juristische Person wie bei der Unternehmung nach § 55, so wird für die Firmenbezeichnung eine genderneutrale Formulierung gewählt.

Inhaltlich und sprachlich bleibt die Vorschrift in den **Absätzen 1 und 2** unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

### **Zu § 54 – Entwurfsverfassende**

Zur Herstellung von Genderneutralität wird die bisherige Überschrift Bauherrin oder Bauherr in Bauherrschaft umbenannt. Auf die ergänzenden Ausführungen in der Begründung zu § 53 wird verwiesen.

Inhaltlich und sprachlich bleibt die Vorschrift in den **Absätzen 1 und 2** unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

### **Zu § 55 – Unternehmung**

Zur Herstellung von Genderneutralität wird die bisherige Überschrift Unternehmerin oder Unternehmer in Unternehmung. Auf die ergänzenden Ausführungen in der Begründung zu § 53 wird verwiesen.

Die Vorschrift in den **Absätzen 1 und 2** sprachlich angepasst, bleibt inhaltlich aber unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

### **Zu § 56 – Bauleitende**

Zur Herstellung von Genderneutralität wird die bisherige Überschrift der Bauleiterin oder des Bauleiters in Bauleitende umbenannt. Auf die ergänzenden Ausführungen in der Begründung zu § 53 wird verwiesen.

Inhaltlich und sprachlich bleibt die Vorschrift in den **Absätzen 1 und 2** unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

### Zu § 57 – Aufbau und Zuständigkeiten der Bauaufsichtsbehörden

§ 57 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

### Zu § 58 – Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden

§ 58 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

### Zu § 59 – Grundsatz

§ 59 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

### Zu § 60 – Vorrang anderer Gestattungsverfahren

§ 60 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

### Zu § 61 – Verfahrensfreie Vorhaben, Beseitigung von Anlagen, Vorhaben des Bundes, Nothilfavorschrift

Der in **Absatz 1** enthaltene Katalog der verfahrensfreien Vorhaben wird wie folgt angepasst:

Betreffend **Nummer 1 Buchstabe g**, der unverändert den Ausbau von Räumen zu Wohnzwecken in fertiggestellten Wohngebäuden verfahrensfrei stellt, wenn auch nach erfolgtem Ausbau die Gebäudeklasse 2 nicht überschritten wird, wird mit Bezug auf die neue Legaldefinition des Ausbaus in § 2 Absatz 3a Satz 2 Nummer 3 nunmehr klargestellt, dass unter einem Ausbau die innere Vergrößerung von Bestandsgebäuden ohne wesentliche Veränderung der Gebäudekubatur verstanden wird. Auf die ergänzenden Ausführungen in der Begründung wird verwiesen. Auch diese Tatbestandsmerkmale sind damit der „Umbauordnung“ zuzurechnen.

Die 145. Bauministerkonferenz hat am 26./27. September 2024 zu TOP 18 b) und d) eine Fortschreibung der MBO-2024 beschlossen, die entsprechend **Eckpunkt 7** inhaltsgleich in die BremLBO übernommen werden sollen.

**Absatz 1 Nummer 3** stellt mit den **Buchstaben a bis f Anlagen** zur Nutzung erneuerbarer Energien außer im Geltungsbereich örtlicher Bauvorschriften nach § 86 Absatz 1 Nummer 1 verfahrensfrei.

Während unverändert

nach **Buchstabe a)** Solaranlagen und Balkonkraftwerke in, an und auf Dach- und Außenwandflächen ausgenommen bei Hochhäusern sowie die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt des Gebäudes und

Nach **Buchstabe b)** der Grundstücksnutzung untergeordnete gebäudeunabhängige Solaranlagen und technische Anlagen zur gebäudebezogenen Wärmeversorgung mit einer Höhe bis zu 3 Meter und einer Gesamtlänge bis zu 9 Meter sowie Geothermieanlagen,

**wird Buchstabe c)** entsprechend der MBO-2024 hinzugefügt, wonach Solaranlagen im Geltungsbereich einer städtebaulichen Satzung oder einer örtlichen Bauvorschrift nach § 86, die Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe der Anlage enthält, ebenfalls verfahrensfrei sind, wenn sie den Festsetzungen der Satzung nicht widersprechen.

Die Ausweitung der Verfahrensfreiheit nach Buchstabe c) erfolgt vor dem Hintergrund, dass der Bund-Länder-Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung („Bauturbo-Pakt“) vom 07.11.2023 vorsieht, dass in Bezug auf den Ausbau von Freiflächen-Solaranlagen neben entsprechenden Änderungen auf der Ebene der Bauleitplanung bzw. der Raumordnung Freiflächen-Solaranlagen als eigene Kategorie mit vereinfachtem Prüfungsaufwand bzw. Freistellungsmöglichkeiten in den Landesbauordnungen typisiert werden.

Die bisherigen Buchstaben c bis e a.F. werden aufgrund der Ergänzung inhaltlich unverändert zu den **Buchstaben d) bis f)**.

**Nummer 8** wird redaktionell entsprechend der MBO-2024 korrigiert und das Komma nach Durchlässen gestrichen.

Bei Werbeanlagen nach **Nummer 12 Buchstabe h)** wird die Verfahrensfreiheit von Werbeanlagen, die nach Nummer 1 Buchstabe e baulicher Bestandteil von Fahrgastunterständen, die dem öffentlichen Personenverkehr oder der Schülerbeförderung dienen, sind, auf den baulich abgegrenzten Haltestellenbereich ausgedehnt. Dies vor dem Hintergrund, dass Werbeanlagen an Haltestellen oftmals nicht mehr Teil des Fahrgastunterstandes sind, sondern als sich auch als separate Werbeanlage zu Beginn oder am Ende des abgegrenzten Haltestellenbereichs oder der Haltestelleninsel befinden können. Sofern es sich um beleuchtete Werbeanlagen handelt, ist hinsichtlich der Lichtintensität die Schutzwürdigkeit der näheren Umgebung zu berücksichtigen, ebenso darf durch den Aufstellort im Haltestellenbereich die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs im Sinne des § 14 nicht gefährdet werden. Die Verfahrensfreiheit gilt ausdrücklich nicht für Werbeanlagen in Gleisnähe außerhalb der abgegrenzten Haltestellenbereiche.

**Nummer 15 Buchstabe b)**, welche bisher Zapfsäulen und Tankautomaten genehmigter Tankstellen genehmigungsfrei gestellt hat, wird entsprechend der MBO-2024 um Ladestationen für Elektromobilität einschließlich technischer Nebenanlagen und die damit verbundene Änderung der Nutzung erweitert.

Im Gegenzug wird der bisherige Buchstabe g) a.F., der Ladesäulen für Elektromobilität als Einzelstandort oder innerhalb genehmigter Ladestationen verfahrensfrei gestellt hat, gestrichen

Die musterkonforme Ausweitung der Verfahrensfreiheit auf die technischen Nebenanlagen der Ladestationen führt zu einem vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen gewünschten vereinfachten Ausbau der Ladeinfrastruktur. Technische Nebenanlagen sind Nebenanlagen, die in einem technisch-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb der Ladestation stehen. Hierunter fallen insbesondere Transformatorenstationen.

Von dem Begriff der „technischen Nebenanlagen“ nicht umfasst sind sonstige Nebenanlagen, die keinen technisch-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb der Ladestation aufweisen. Hierunter fallen insbesondere solche Nebenanlagen, die den Ladevorgang als solchen komfortabler gestalten, wie etwa Nebenanlagen zum Verweilen (bspw. Überdachungen, Sitzmöglichkeiten, Aufenthaltsräume etc.). Eine solche Aufweitung wird nach Beratung durch die Fachkommission Bauaufsicht auf ihrer 337. Sitzung am 11./12. Juni 2024 kritisch gesehen, da diese im Regelfall - gerade im Außenbereich - planungsrechtliche Fragen aufwerfen. Sie eignen sich aufgrund der planungsrechtlichen Konfliktrichtigkeit daher nicht, generell verfahrensfrei gestellt zu werden.

Für die zügigere Behandlung von Vorhaben der Ladeinfrastruktur, welche auch die Errichtung von Überdachungen sowie Aufenthaltsräumen und dgl. umfassen, kann das Instrument der Typengenehmigung eine mögliche Handhabe sein.

Mit der musterkonformen Ausweitung der Verfahrensfreiheit wird es bspw. möglich, auch mehrere, bereits vorhandene Stellplatzflächen z.B. von Einzelhandelsbetrieben als Ladestationen umzunutzen. Dies kann auch im Bereich von Stellplatzflächen genehmigter Tankstellen oder durch Umnutzung vorhandener Zapfsäulen geschehen.

Wird die Fläche für Vorhaben der Ladeinfrastruktur hingegen vollständig neu errichtet, ist entweder eine isolierte planungsrechtliche Zulässigkeitsprüfung nach § 67 Absatz 2 durchzuführen oder es ist ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 63 durchzuführen, sofern in diesem Zusammenhang auch andere Nebenanlagen (z.B. mit Verweilcharakter, dazugehöriger Kiosk, Sanitäranlagen etc.) errichtet werden sollen.

Die **Absätze 2 bis 6** bleiben unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

### **zu § 61a – Mitteilung von Bestandsumbauten**

§ 61a wird entsprechend **Eckpunkt 8** als weiteres Instrument zur Fortschreibung der Umbauordnung in Anlehnung an die neue Umbauvorschrift des § 85a der Niedersächsischen Bauordnung in der Fassung vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) neu hinzugefügt.

Diese Vorschrift zur Umbau im Bestand weicht in ihrer Struktur und inhaltlichen Ausgestaltung deutlich von der Regelungssystematik der Musterbauordnung und damit auch von der BremLBO ab, da sie nicht mit direkt ablesbaren materiellen Erleichterungen ausgestaltet ist, sondern ursprünglich aus dem abstrakten Slogan entstanden ist, dass „ein bestehendes Gebäude nach dem Umbau nicht mehr können muss, als vorher“, welcher inhaltlich keine rechtliche Umsetzung in der Vorschrift gefunden hat. Die Vorschrift stellt somit ein Paradigmenwechsel gegenüber der bisherigen Systematik dar, welche durch die neue Wahlmöglichkeit durchbrochen wird. So sind nach der neuen Regelung bei einem Umbau, Ausbau oder einer Nutzungsänderung im vorhandenen Bestand für die „anzupassenden Gebäudeteile“ nicht stets die aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen zugrunde zu legen, sondern es wird den entwurfsverfassenden Personen ermöglicht, den anzuwendenden bauordnungsrechtlichen Standard selbständig und eigenverantwortlich in einem gewissen Rahmen festzulegen.

Die entwurfsverfassende Person übernimmt somit die Verantwortung der Absenkung des geltenden Anforderungsstandards. Es kann die fachliche Lösung gewählt werden, die aus Sicht der jeweils für den bautechnischen Nachweis verantwortlichen Person, ggfs. unter Einbeziehung von Fachplanenden nach § 54 Absatz 2, für verantwortlich gehalten wird. Daher ist es auch möglich, dass diese für ein Bauvorhaben einen Standard für erforderlich erachten, der über dem vorhandenen Standard liegt, um bereits vorhandene Bauteile zu ertüchtigen.

Diese Niveauabsenkung betrifft ausdrücklich nur die öffentlich-rechtlichen Pflichten zur Einhaltung bauordnungsrechtlicher Anforderungen. § 61a regelt ausdrücklich nicht das zivilrechtliche Verhältnis der Vertragsparteien. Ebenso sind bauplanungsrechtliche Anforderungen bei Nutzungsänderungen weiterhin gegebenenfalls isoliert zu beachten.

Systematisch wird die neue Vorschrift allen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren sowie dem Genehmigungsfreistellungsverfahren vorangestellt und folgt der Regelung zu Vorhaben des Bundes gemäß § 61 Absatz 5, welche vor Baubeginn in geeigneter Weise zur Kenntnis zu bringen sind, um hervorzuheben, dass man in diesem Falle allein durch Mitteilung an die untere Bauaufsicht ohne eine bauaufsichtliche Prüfung der eingereichten Unterlagen und somit auch ohne ein herkömmliches Baugenehmigungsverfahren und ohne eine Baugenehmigung nach den Voraussetzungen der neuen Vorschrift im Bestand umbauen darf.

**Absatz 1 Satz 1** legt den Grundsatz fest, dass wenn ein rechtmäßig bestehendes Gebäude durch Umbau, Ausbau oder in seiner Nutzung jeweils zu Wohnzwecken geändert wird, die von der Baumaßnahme betroffenen vorhandenen und neuen Bauteile, insbesondere Wände, Stützen, Decken, Böden, Dächer und Treppen, nur die Anforderungen nach § 3 Satz 1 erfüllen müssen; insbesondere müssen die von der Baumaßnahme betroffenen vorhandenen und neuen tragenden Bauteile geeignet sein, zusätzlich entstehende Lasten aufzunehmen (§ 12), und der Brandschutz muss gewährleistet sein (§ 14).

Der Anwendungsbereich ist eröffnet für den Umbau, Ausbau sowie für die Nutzungsänderung eines im Sinne des § 2 Absatz 3a Satz 1 rechtmäßig bestehenden Gebäudes zu Wohnzwecken. Die Legalisierung von illegal errichteten Gebäuden oder vorherigen Baumaßnahmen (sog. Schwarzbauten) ist damit nicht möglich.

Die bremische Regelung wird hinsichtlich der niedersächsischen Regelung des § 85a NBauO insbesondere wie folgt modifiziert:

- a) **Die Erleichterungen zur Aufstockung im Bestand**, welche nach § 2 Absatz 3a Satz 2 Nummer 1 als geringfügige Änderung bestehender Gebäude im Sinne der BremLBO gilt, werden **neu ablesbar in § 48 Absatz 6 und 7 geregelt.**

- b) Während der Anwendungsbereich der niedersächsischen Regelung auch die gewerbliche Nutzung umfasst, fokussiert sich die bremische Vorschrift entsprechend der politischen Zielsetzung auf **die Schaffung von privat genutztem Wohnraum zu Wohnzwecken**. Dies erfolgt, weil zum einen das politische Ziel – mehr Wohnraum zu schaffen, nicht mit anderen Nutzungen in Konkurrenz gestellt werden soll und zum anderen eine Ausdehnung auf den gewerblichen Bereich wegen diversen Problematiken mit breit gefächerten Nutzungsarten des Nichtwohnbaus insb. Monteurs- und Ferienwohnungen sowie Boarding-Houses, die vorhandenen Steuerungsinstrumente des herkömmlichen Baugenehmigungsverfahrens bei der unteren Bauaufsicht verbleiben sollen.

Der zweite Teil des ersten Satzes stellt klar, dass die von der Baumaßnahme betroffenen vorhandenen und neuen Bauteile, insbesondere Wände, Stützen, Decken, Böden, Dächer und Treppen nur die Anforderungen an die Generalklausel nach § 3 Satz 1 und diesbezüglich insbesondere dem Schutz von Leben und Gesundheit erfüllen müssen und das Bestandsgebäude so umzubauen ist, dass es weiterhin den allgemeinen Anforderungen der Standsicherheit nach § 12 und des Brandschutzes nach § 14 genügt.

**Satz 2** legt die bauordnungsrechtliche Erleichterungen dahingehend fest, dass die zur Konkretisierung der Generalklausel nach § 3 Satz 1 und der Anforderungen an die Standsicherheit und Brandschutz nach §§ 12 und 14 ergangenen Vorschriften für die in Satz 1 genannten Bauteile nicht erfüllt sein müssen.

Dies bedeutet, dass künftig die Bestandteile des Gebäudes beim Umbau nicht mehr zwingend ertüchtigt werden müssen und auch die neuen Teile des Gebäudes nicht zwingend zum maßgeblichen Zeitpunkt geltendem Standard zu entsprechen brauchen. Absatz 1 ermöglicht, für bestimmte neue Bauteile ein geringeres Niveau hinsichtlich der Anforderungen einzuhalten, als nach geltendem Anforderungsstandard erforderlich wäre. Für die Beurteilung des anzuwendenden Standards ist somit ein Rahmen zwischen dem Bestand- und geltendem Standard maßgeblich.

Es liegt also in der Verantwortung der entwurfsverfassenden Personen, inwieweit die konkretisierenden Einzelvorschriften der §§ 26 ff. i.V.m. den darunterliegenden Anforderungen durch Technische Baubestimmungen nach § 85 im Rahmen des Bestandsumbaus Berücksichtigung finden.

Die Vorschrift setzt damit erstmals in einem bisher rechtlich unbekanntem Maße einen eigenverantwortlichen Handlungsrahmen für Entwurfsverfassende fest. Starre rechtliche Vorgaben sollen zur Verfahrensbeschleunigung aufgeweicht werden, dass die Entwurfsverfassenden eigenverantwortlich die Entscheidung darüber treffen, welche sie aus der zur Auswahl stehenden rechtlichen Bandbreite, die zwischen dem ursprünglichen bei Genehmigungserteilung geltendem Bestandsstandard und dem aktuell geltendem Standard liegt, zur Anwendung kommen lassen. Die bauteilbezogene Beurteilung auch sicherheitsrelevanter Einzelfragen, wie Standsicherheit und Brandschutz im Bestand obliegt letztverantwortlich der entwurfsverfassenden Person, diese entscheidet auch über die Spanne der einzuhaltenden Technischen Baubestimmungen.

**Exkurs:** In die BremLBO und die örtlichen Bauvorschriften auf Grundlage der BremLBO sind betreffend den Umbau von Bestandsgebäuden zu Wohnzwecken bereits folgende **weitere ablesbare Erleichterungen** in Bezug auf weitere nutzungsbedingte Anforderungen, die nicht nur von Bauteilen zu erfüllen sind, aufgenommen worden:

1. Der Verzicht auf nachträglichen Einbaus eines Aufzugs und damit der Verzicht auf die Herstellung barrierefreier Wohnungen nach § 39 Absatz 4 und § 50 Absatz 1.
2. Der Verzicht auf den vorhabenbezogenen Mobilitätsnachweis nach § 49 Absatz 1 Satz 4 BremLBO i.V.m. § 3 Absatz 3 MobBauOG HB .
3. Der Verzicht auf die Herstellung hausnaher Kinderspielflächen nach § 2 Absatz 2 KSpOG HB.

**Satz 3** legt fest, dass wenn die von der Baumaßnahme betroffenen Bauteile im Bestand für die vorgesehene Wohnnutzung höhere Anforderungen erfüllen, diese auch für die Bauteile nach Satz 1 gelten. Damit soll eine nachträgliche Standardabsenkung im Rahmen des Bestandsumbaus vermieden werden.

**Absatz 2** enthält mit den Nummern 1 bis 3 Rückausnahmen vom Anwendungsbereich der Umbauvorschrift, die demnach keine Anwendung finden:

Nach **Nummer 1** bei baulichen Änderungen bestehender Gebäude durch Anbauten oder Erweiterungen im Sinne des § 2 Absatz 3a Satz 2 Nummer 4 (neu). Da es sich hierbei um Neubauten beginnend ab der Geländeoberfläche handelt, sind für diese Gebäudeteile unverändert die aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen zugrunde zu legen.

Nach **Nummer 2** Trennwände und Decken zum Abschluss von Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr. Je nach verfahrensrechtlicher Einstufung sind für solche Vorhaben zumindest vollständige Bauvorlagen einzureichen und eine Prüfung des Brandschutzes hat nach den Vorgaben des § 66 zu erfolgen. Aufgrund der erhöhten Gefährdung und des unabdingbaren Prüferfordernisses sind solche Vorhaben mittels neuer Regelung nicht vorgesehen.

Nach **Nummer 3** bei Sonderbauten im Sinne des § 2 Absatz 4. Da Sonderbauten aufgrund ihres vorhabenbezogenen Besonderheiten unverändert im umfänglichen Genehmigungsverfahren nach § 64 verbleiben, schließt dies die einfache, bauaufsichtlich nicht zu prüfende Mitteilung von Bestandsumbauten im Sinne des § 61a aus.

**Absatz 3 Satz 1** erlegt den Entwurfsverfassenden die Verpflichtung auf, in den Bauvorlagen darzustellen, inwieweit das Gebäude nach Durchführung der Änderung die Anforderungen nach den zur Konkretisierung der §§ 3 Satz 1, 12 und 14 ergangenen Vorschriften nicht erfüllt.

Die Nichterfüllung der aktuell geltenden gesetzlichen Anforderungen ist übersichtlich zu dokumentieren. Ergänzende Abweichungsanträge nach § 67 BremLBO sind nicht erforderlich. Diese Übersicht in Textform ist zwingende Bauvorlage im Rahmen der Mitteilung an die untere Bauaufsichtsbehörde nach Absatz 5 Satz 1.

Laut **Satz 2** ist die Regelung des § 66 hinsichtlich der bautechnischen Nachweise nur insoweit anzuwenden, dass nur die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an die Standsicherheit und den Brandschutz, die sich aus dem nach Absatz 1 selbst festgelegten Anwendungsrahmen durch die weiterhin entsprechend §§ 10 und 11 BremBauVorIV zu erstellenden bautechnischen Nachweise, nachzuweisen ist.

**Absatz 4** stellt im **Satz 1** klar, dass die Anforderungen an Gebäude und Bauteile zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung aufgrund anderer Rechtsvorschriften erfüllt sein müssen. Es wird ausdrücklich an die weiterhin einzuhaltenden Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes beim Gebäudeumbau hingewiesen.

Ebenso wird im **Satz 2** auf die grundsätzliche Geltung der Vorgabe des § 59 Absatz 2 hingewiesen, wonach die Genehmigungsfreiheit im Mitteilungsverfahren nach § 61a nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen entbindet, die durch (andere) öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden. Gleichzeitig bleiben auch die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse nach § 58 Absatz 2 unberührt.

**Absatz 5** schreibt in **Satz 1** die Verpflichtung fest, dass Um- und Ausbaumaßnahmen nach Absatz 1 der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde, die den Eingang der Unterlagen in Textform bestätigt, durch die Entwurfsverfassenden mitzuteilen sind, soweit die Baumaßnahme nicht nach § 61 Absatz 1, 2 oder 4 verfahrensfrei ist. Bevor die Wählmöglichkeit des § 61a einschlägig ist, ist zunächst zu prüfen, ob das Vorhaben

a) entsprechend dem Aufzählungskatalog nach § 61 Absatz 1 verfahrensfrei ist, hierzu zählt z.B.

- aa) nach § 61 Absatz 1 Nummer 1 lit. g) der Ausbau von Räumen zu Wohnzwecken in fertiggestellten Wohngebäuden, wenn auch nach erfolgtem Ausbau die Gebäudeklasse 2 nicht überschritten wird oder
- bb) nach § 61 Absatz 1 Nummer 11 lit. b) die Änderung tragender oder aussteifernder Bauteile innerhalb von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2
- b) nach § 61 Absatz 2 verfahrensfrei ist, wenn für die neue Nutzung zu Wohnzwecken keine anderen rechtlichen Anforderungen der abstrakten Vollprüfung nach § 64 in Verbindung mit der Prüfung bautechnischer Nachweise nach § 66 in Betracht kommen oder
- c) es sich um Instandhaltungsarbeiten im Sinne des § 61 Absatz 4 handelt.

Ist eine Verfahrensfreiheit im Sinne des § 61 zu verneinen, sind nach **Satz 2** die Bauvorlagen von den Entwurfsverfassenden im Sinne des § 65 Absatz 2 (zur Führung der Berufsbezeichnung „Architektin“ oder „Architekt“ berechnete Person oder in die von der Ingenieurkammer der Freien Hansestadt Bremen geführten Liste bauvorlageberechtigter Ingenieure) oder durch Innenarchitektinnen oder Innenarchitekten nach § 65 Absatz 3 Nr. 2a) zu erstellen, soweit sich aus § 66 nichts anderes ergibt. Die Eingrenzung des Kreises der Bauvorlagenberechtigten ist zum Selbstschutz der Betroffenen und zur Eindämmung der Gefahrenpotenziale für die öffentliche Sicherheit und Ordnung sowie für Leben und Gesundheit erforderlich und zu den genannten Zwecken auch als milderer Mittel geeignet und angemessen, weil die Belange der Einzelnen den Belangen der Allgemeinheit unterzuordnen sind.

Nach **Satz 3** sind die Nachweise der Standsicherheit von den in § 66 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 lit. a) und Satz 2 genannten Personen (entweder Tragwerkplaner/in oder Prüfingenieur/in) zu erstellen.

**Satz 4** weist noch einmal ausdrücklich darauf hin, dass aufgrund der Regelungsstruktur des § 61a die bautechnischen Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes bauaufsichtlich nach § 66 Absatz 3 und 4 nicht zu prüfen sind. Die Verantwortung für die Einhaltung des nach Wahl abgesenkten Sicherheitsniveaus allein den entwurfsverfassenden Personen obliegt.

Die Mitteilung nach Absatz 5 Satz 1 ist gleichzeitig als Baubeginnanzeige im Sinne des § 72 Absatz 5 Nummer 4 (neu, Nummer 3 a.F.) und Absatz 7 anzusehen.

**Die Aufnahme der Nutzung** ist nach **Satz 5** nach Abschluss der Umbauarbeiten entsprechend § 81 Absatz 2 **anzeigepflichtig**. Damit soll sichergestellt werden, dass die Bauaufsichtsbehörde einerseits nach § 81 Absatz 2 Satz 1 von der tatsächlichen Fertigstellung des lediglich mitgeteilten Gebäudeumbaus Kenntnis erhält, andererseits, dass die Anforderungen an die Gebäudeinfrastruktur nach § 81 Absatz 2 Satz 2 und 3 auch im Mitteilungsverfahren gelten.

Entscheidet sich die entwurfsverfassende Person, vom Mitteilungsverfahren nach § 61a Gebrauch zu machen, sind die Bauvorlagen nach der BremBauVorIV in dem erforderlichen Umfang an die untere Bauaufsichtsbehörde zu übermitteln. Die untere Bauaufsichtsbehörde nimmt die eingereichten Bauvorlagen ohne formelle und materielle Prüfung vor Archivierung zur Kenntnis.

Da sowohl Aufstockungen als auch Anbauten und Erweiterungen vom Anwendungsbereich des Mitteilungsverfahrens nach § 61a ausgenommen sind, ist im Regelfall keine isolierte planungsrechtliche Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 67 Absatz 2 Satz 2 erforderlich. Ausnahmsweise kann eine planungsrechtliche Prüfung bei Nutzungsänderung zum Schutz der künftigen Bewohner geboten sein. Diese ist dann isoliert zu beantragen.

Sofern die Entwurfsverfassende keine Eigenverantwortung in der Anwendung der Vorschrift des § 61a auch im Hinblick auf weiterhin bestehende zivilrechtliche Haftungsrisiken tragen wollen, ist der Gebäudeumbau im Rahmen der Genehmigungsfreistellung nach § 62 oder im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 63 unter Beachtung der Prüfanforderungen für bautechnische Nachweise nach § 66 und unter Berücksichtigung erforderlicher Abwei-

chungsanträge nach § 67 durchzuführen. Eine Umstellung innerhalb des Verfahrens von einer Mitteilung nach § 61a in Verfahren nach §§ 62 oder 63 i.V.m. § 66 und umgekehrt ist nicht möglich. Bei Verfahrenswechsel ist ein neuer Antrag einzureichen.

Nach **Absatz 6** erlischt das Recht zur Ausführung des Bauvorhabens entsprechend der eingereichten Bauvorlagen in Anlehnung an eine gleichlautende Regelung für Vorhaben der Genehmigungsfreistellung entsprechend § 62 Absatz 3 Satz 4, wenn innerhalb von drei Jahren nach Vorliegen der Voraussetzungen nach Absatz 5 Satz 1 mit dessen Ausführung nicht begonnen wurde, oder die Bauausführung mehr als drei Jahre unterbrochen worden ist. Der Eingang der Mitteilung bei der Bauaufsichtsbehörde ist maßgebend für den Fristbeginn.

### Zu § 62 - Genehmigungsfreistellung

§ 62 enthält die Anforderungen an die Genehmigungsfreistellung.

Der in **Absatz 1** festgelegte Anwendungsbereich wird entsprechend **Eckpunkt 5** nicht verändert und bleibt damit seit 2010 im Wesentlichen nach der neuen Nummer 1 auf Vorhaben des Wohnungsbaus in qualifiziert beplanten Gebieten bis zur Sonderbaugrenze beschränkt. Da jedoch im Rahmen der Fortschreibung der MBO 2023 und 2024 mit den neuen Nummern 2 und 3 weitere Anwendungstatbestände hinzugekommen sind, ist es erforderlich, Absatz 1 entsprechend der MBO-2024 für eine bessere Lesbarkeit redaktionell neu zu strukturieren.

Demnach bedarf nach **Satz 1** keiner Genehmigung

nach **Nummer 1** von Vorhaben mit dem mit den neuen Buchstaben a) bis c), die inhaltlich den mit den Nummern 1 bis 3 a.F. unveränderten Anwendungsbereich entsprechen, unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von nach **Buchstabe a)** Wohngebäuden, auch mit Räumen zur Ausübung freier Berufe nach § 13 der Baunutzungsverordnung,

nach **Buchstabe b)** sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind,

nach **Buchstabe c)** Garagen, Stellplätzen, Nebengebäuden und Nebenanlagen zu Bauvorhaben nach den **Buchstaben a und b**.

nach **Nummer 2** unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 Nummer 3 und 4 im Anwendungsbereich des

nach **Buchstabe a)**, welcher entsprechend der MBO-Fortschreibung 2023 mit der BremLBO-2024 aufgenommen wurde, § 34 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuches die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben bei Gebäuden.

Die Aufnahme dieses Anwendungsbereiches in die Genehmigungsfreistellung bereits mit der BremLBO-2024 war ein Einstieg in die Umbauordnung. Bis zum Inkrafttreten der BremLBO-2024 am 1. Juli 2024 war der Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken nur im Bereich qualifizierter Bebauungspläne dem Genehmigungsfreistellungsverfahren zugewiesen, wenn er den Festsetzungen des für den Bereich maßgeblichen Bebauungsplans entsprach. Außerhalb von Bebauungsplangebieten war dagegen ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach § 63 oder – soweit durch den Dachgeschossausbau das Gebäude zu einem Sonderbau wird – das reguläre Baugenehmigungsverfahren nach § 64 erforderlich.

In Bereichen nach § 34 BauGB hat der Dachgeschossausbau regelmäßig keine Auswirkungen auf das Tatbestandsmerkmal „Einfügen“ hinsichtlich des Maßes baulicher Nutzung, da sich die Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert. Damit ist das Risiko, dass ohne Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Dachgeschossausbaus städtebauliche Missstände verursacht oder verschärft werden, gering. Daher soll auch der Dachgeschossausbau im unbeplanten Innenbereich genehmigungsfrei gestellt werden und schafft damit eine wesentliche verfahrensrechtliche Erleichterung für Umbauten im Bestand.

Soweit die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit aus Sicht der Gemeinde zweifelhaft ist, kann sie nach Absatz 2 Nummer 4 ohne weitere Begründung in das vereinfachte Genehmigungsverfahren überleiten. In der relativen Vielzahl der unproblematischen Fälle könnte der Bauherr nach Absatz 3 dagegen einen Monat nach Einreichen vollständiger Unterlagen bei der Gemeinde mit der Ausführung seines Vorhabens beginnen. Den Belangen des Brandschutzes und der Standsicherheit wird dadurch entsprochen, dass auch im Genehmigungsverfahren bautechnische Nachweise zu erstellen und ggf. zu prüfen sind. Die Genehmigungsfreistellung gilt nicht, wenn das Gebäude durch den Dachgeschossausbau zu einem Sonderbau wird. In diesem Fall ist das umfängliche Genehmigungsverfahren nach § 64 durchzuführen.

Die 145. Bauministerkonferenz hat am 26./27. September 2024 zu TOP 18b eine Fortschreibung der MBO-2024 beschlossen, die inhaltsgleich in die BremLBO übernommen werden soll. Demnach wird **Buchstabe b** hinzugefügt, wonach die Errichtung und Änderung von Solaranlagen im Außenbereich nach § 35 Absatz 1 Nummer 8 Buchstabe b BauGB nunmehr im Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung möglich ist.

Demnach ist nach § 35 Absatz 1 BauGB im Außenbereich ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es nach Nummer 8 der Nutzung solarer Strahlungsenergie dient und nach Buchstabe b) auf einer Fläche längs von Doppelbuchstabe aa) Autobahnen oder Doppelbuchstabe bb) Schienenwegen des übergeordneten Netzes im Sinne des § 2b des Allgemeinen Eisenbahngesetzes mit mindestens zwei Hauptgleisen und in einer Entfernung zu diesen von bis zu 200 Metern, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn liegt.

Nach der neuen **Nummer 3** die Modernisierung und der Ersatz von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien (Repowering). Dieser Anwendungsbereich wurde ebenfalls entsprechend der MBO-Fortschreibung 2023 in die BremLBO-2024 aufgenommen.

Und dient der Umsetzung des Artikels 16 Abs. 6 der RED-II-Richtlinie (EU) 2018/2001, wonach das Repowering bestehender Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien durch ein vereinfachtes, zügiges Verfahren erleichtert werden soll. Durch die Änderung wird die Genehmigungsfreistellung auch für das Repowering von Anlagen ermöglicht, die nach § 2 Absatz 4 Nummer 2 Sonderbauten sind, soweit die sonstigen Voraussetzungen des Absatzes 2 erfüllt sind. Das betrifft vorrangig Windenergieanlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m, jedoch nicht solche Anlagen die nach § 60 eines fachrechtlichen Genehmigungsverfahrens bedürfen.

Unverändert ausgenommen vom Anwendungsbereich des Satzes 1 sind Sonderbauten und Werbeanlagen.

**Satz 2** legt unverändert fest, dass Satz 1 auch für Änderungen und Nutzungsänderungen von Anlagen gilt, deren Errichtung oder Änderung nach vorgenommener Änderung oder bei geänderter Nutzung nach Satz 1 genehmigungsfrei wäre.

**Satz 3** setzt unverändert die Seveso-III-Richtlinie 2012/18/EU um und stellt klar, dass die Sätze 1 und 2 nicht gelten für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung eines oder mehrerer Gebäude, wenn dadurch dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten mit einer Größe von insgesamt mehr als 5 000 Quadratmeter Brutto-Grundfläche geschaffen werden, die innerhalb eines nach § 13 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe b bekannt gemachten Abstandes liegen. In diesen Fällen ist für die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach § 63 durchzuführen.

**Absatz 2** enthält mit den Nummern 1 bis 4 die Voraussetzungen der Genehmigungsfreistellung für Vorhaben nach Absatz 1:

Nach unveränderter **Nummer 1**, wenn es im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Absatz 1, des § 12 oder des § 30 Absatz 2 des Baugesetzbuches mit Festsetzungen nach der Baunutzungsverordnung liegt,

Nach ergänzter **Nummer 2**, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht, erforderliche planungsrechtliche Ausnahmen oder Befreiungen nach § 31 des Baugesetzbuches sowie städtebauliche Ermessensentscheidungen nach der Baunutzungsverordnung bereits erteilt worden sind **oder die planungsrechtliche Zulässigkeit mit einem Vorbescheid nach § 75 festgestellt worden ist,**

**Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen zur Förderung des Wohnungsbaus um die Möglichkeit ergänzt werden, die Genehmigungsfreistellung zukünftig auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB oder im Außenbereich nach § 35 BauGB nutzen zu können, sofern zuvor ein Verfahren nach § 75 durchgeführt und infolgedessen ein positiver Bauvorbescheid erteilt wurde, der die ganzheitliche planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens im Sinne der § 34 oder in wahrscheinlich wenigen Anwendungsfällen nach § 35 BauGB feststellt.**

nach unveränderter **Nummer 3**, wenn die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches gesichert ist und die Anforderungen der §§ 4 und 5 erfüllt sind und

nach unveränderter **Nummer 4**, wenn die Gemeinde nicht innerhalb der Frist nach Absatz 3 Satz 2 erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuches beantragt.

In **Absatz 3 Satz 4** wird der bisherige Begriff „Unterlagen“ durch Bauvorlagen ersetzt, um eine begriffliche Gleichstellung an den Aufzählungskatalog für bauliche Anlagen nach § 3 BremBauVorIV herzustellen.

**Absatz 4** bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024. **Es wird an dieser Stelle jedoch ausdrücklich klargestellt, dass die Notwendigkeit einer Prüfung der bautechnischen Nachweise nach § 66 Absatz 3 oder 4 keinen „anderen Grund“ zur Überführung eines Vorhabens der Genehmigungsfreistellung nach § 62 in ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 63 darstellt. Die Gründe für eine Überführung sollten entweder in erkennbaren bodenrechtlichen Problematiken im Sinne des Absatzes 2 Nummern 1 bis 4 oder in groben, offensichtlichen Verstößen gegen bauordnungsrechtliche Anforderungen liegen, die nach Baufreigabe entsprechend Absatz 3 Satz 2 ansonsten ein sofortiges repressives Einschreiten nach § 58 Absatz 2 erforderlich machen würden.**

**Um den hingegen den „regelhaften“ Vollzugsablauf für Vorhaben der Genehmigungsfreistellung nach § 62 Absatz 1 Satz 1 in Verbindung mit erforderlichen Prüfungen bautechnischer Nachweise nach § 66 Absatz 3 oder 4 zu verbessern, wird Absatz 5 mit entsprechenden Anforderungen ergänzt.**

**Absatz 5** enthält in modifizierter Form die Verweise auf verfahrensrechtliche Regelungen der BremLBO, die auch in der Genehmigungsfreistellung anzuwenden sind. Die Vorschrift wird zur Schaffung von Rechtsklarheit betreffend die Anforderungen an bautechnische Nachweise mit den Sätzen 2 und 3 um verfahrensrechtliche Spezialregelungen mit dem Ziel ergänzt, diese gebündelt in der betreffenden Verfahrensvorschrift des § 62 aufzunehmen, um zukünftig eine einheitliche Vollzugspraxis zu erleichtern.

Satz 1 a.F. hat bisher lediglich klargestellt, dass die Anforderungen an bautechnische Nachweise nach § 66 unberührt bleiben. Dies in der unterstellten Annahme, dass die verfahrensunabhängigen Regelungen des § 66 auch in der Genehmigungsfreistellung nach § 62 ohne Vollzugsprobleme zur Anwendung kommen. Da es jedoch diesbezüglich beim praktischen Ablauf der bauaufsichtlichen Verfahren nach § 62 vermehrt zu Irritationen gekommen ist, sollen die Sätze 2 und 3 als verfahrensrechtliche Ergänzung zur Anwendung des § 66 im Rahmen von Vorhaben der Genehmigungsfreistellung neu hinzugefügt werden. Ansonsten sind die übrigen Regelungen des § 66 wie bisher unverändert anzuwenden. Dies stellt der geänderte **Satz 1** klar.

**Satz 2** ist neu und legt nunmehr verbindlich fest, dass bei Vorhaben der Genehmigungsfreistellung nach Absatz 1 Satz 1 die nach § 66 Absatz 3 oder 4 erforderlichen bauaufsichtlichen Prüfungen der Standsicherheit oder des Brandschutzes isoliert bei der unteren Bauaufsichtsbehörde zu beantragen sind.

Während bei Baugenehmigungsverfahren nach §§ 63 und 64 BremLBO die Beauftragung der bauaufsichtlichen Prüfung der bautechnischen Nachweise durch die untere Bauaufsichtsbehörde innerhalb des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens stattfindet, ist diese bei einer beabsichtigten Genehmigungsfreistellung vor Einreichung der Bauvorlagen nach Absatz 3 Satz 1 analog zu anderen bauordnungsrechtlichen Abweichungen entsprechend § 67 Absatz 2 Satz 2 zuvor in einem jeweils isolierten Verfahren bei der unteren Bauaufsichtsbehörde zu beantragen. Im Rahmen dieses isolierten Verfahrens ist durch die untere Bauaufsichtsbehörde unter Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens auch über die mögliche Rückausnahme der Zulassung eines Prüfverzichts nach § 66 Absatz 5 Satz 2 zu entscheiden.

**Satz 3** wurde ebenfalls neu hinzugefügt und regelt, dass § 66 mit der ergänzenden Maßgabe gilt, dass nach § 3 Satz 1 Nummer 5 und 6 BremBauVorIV dazugehörige bautechnische Nachweise mit Einreichung der Bauvorlagen für die Genehmigungsfreistellung nach Absatz 3 Satz 1 geprüft vorzulegen sind, sofern dies erforderlich ist; weitere Nachweise der Standsicherheit können nachgereicht werden. Diese Regelung ersetzt in modifizierter Form den zu streichenden § 3 Satz 2 BremBauVorIV a.F., denn die Möglichkeit der Nachreichung von Teilen der Standsicherheitsnachweise wird ebenfalls ausdrücklich in die Vorschrift aufgenommen und korrespondiert mit dem neuen § 72 Absatz 1 Satz 3 für Baugenehmigungsverfahren nach §§ 63 oder 64. Ein entsprechender Verweis in Satz 4 wird dadurch entbehrlich. Weitere Anforderungen an die Nachreichung von Unterlagen des Standsicherheitsnachweises regelt der neue Satz 4 in § 10 Absatz 2 BremBauVorIV-2026.

Der Brandschutznachweis ist hingegen unverändert geprüft vorzulegen, sofern dies nach § 66 Absatz 4 erforderlich ist. Sollten beide Nachweise prüfpflichtig sein, wird empfohlen, die Prüfung des Brandschutznachweises vor der Prüfung des Standsicherheitsnachweises zu beauftragen, damit ggf. noch Änderungen beim konstruktiven Brandschutz berücksichtigt werden können.

**Satz 2** a.F. wird als redaktionelle Folgeänderung zu **Satz 4** und verweist in Anlehnung an die MBO mit redaktionellen Korrekturen auf die entsprechende Anwendung der nachfolgenden Verfahrensvorschriften:

Nach § 59 **Absatz 2** entbindet eine Genehmigungsfreistellung nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden und insbesondere die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse nach § 58 Absatz 2 finden Anwendung, sofern repressiv Fehler in den Bauvorlagen und in der Bauausführung festgestellt werden.

Nach § 68 Absatz 2 Satz 1 sind mit dem Antrag zur Genehmigungsfreistellung alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen.

Nach § 68 **Absatz 4** kann die Zustimmung der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers zu dem Bauvorhaben gefordert werden, wenn die Bauherrin oder der Bauherr nicht Grundstückseigentümerin oder Grundstückseigentümer ist.

§ 69 Absatz 2 Satz 1 bis 3 findet analoge Anwendung, da auch die Unterlagen für die Genehmigungsfreistellung nach § 69 Absatz 2 Satz 1 auf formale Vollständigkeit nach § 3 BremBauVorIV zu prüfen sind und bei Unvollständigkeit nach § 69 Absatz 2 Satz 2 Nachforderungen gestellt werden können, die bei Nichterfüllung nach § 69 Absatz 2 Satz 3 zu einer automatischen Rücknahmefiktion führen

Da nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 auch die Modernisierung und der Ersatz von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien (Repowering) in qualifiziert beplanten Gebieten in den Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung fallen kann, finden die ergänzenden Verfahrensvorschriften des § 69 Absatz 4 für diese Anlagen ebenfalls Anwendung.

Nach § 71 gelten die Anforderungen an die Verarbeitung personenbezogener Daten sinngemäß, da auch bei Einreichung der Genehmigungsfreistellung eine Datenerhebung und Datenverarbeitung stattfindet.

Einige Anforderungen an den Baubeginn sind nach § 72 analog den Regelungen zur Baugenehmigung zu beachten.

Nach § 72 Absatz 5 darf mit der Bauausführung oder mit der Ausführung des jeweiligen Bauabschnitts erst begonnen werden, wenn nach Nummer 2 die entsprechend Satz 3 nachgereichten bautechnischen Nachweise der Standsicherheit nach Maßgabe des § 66 geprüft sind, nach Nummer 3 andere erforderliche öffentlich-rechtliche Zulassungsentscheidungen durch die zuständigen Fachbehörden erteilt sind und nach Nummer 4 die Baubeginnanzeige der Bauaufsichtsbehörde vorliegt.

Nach § 72 Absatz 6 Satz 1 und 2 müssen vor Baubeginn eines Gebäudes die Grundrissfläche abgesteckt und seine Höhenlage festgelegt sein. <sup>2</sup>Ebenso müssen die Mitteilung der Genehmigungsfreistellung sowie die Bauvorlagen, einschließlich der bautechnischen Nachweise an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen.

Nach § 72 Absatz 7 Satz 1 und 2 hat die Bauherrin oder der Bauherr den Ausführungsbeginn des verfahrenspflichtigen Vorhabens und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als drei Monaten mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde in Textform mitzuteilen (Baubeginnanzeige). Spätestens mit der Baubeginnanzeige ist auch der geprüfte Standsicherheitsnachweis vorzulegen, da dies die einzige Bauvorlage ist, die in der Genehmigungsfreistellung nachgereicht werden darf.

### **Zu § 63 – vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren**

Kernstück der Novelle der BremLBO-2026 mit dem Ziel der Verfahrensvereinfachung und – Beschleunigung ist entsprechend **Eckpunkt 3** das vereinfachte Genehmigungsverfahren nach § 63 auch auf den Nichtwohnungsbau bis zur Sonderbaugrenze auszuweiten und damit im Gegenzug den Anwendungsbereich des umfänglichen Genehmigungsverfahrens nur noch auf Sonderbauten zu beschränken (siehe zu § 64 mit den Eckpunkten 1 und 2).

Damit wird der seit der BremLBO-2010 bestehende Gleichklang der vorhabenbezogenen Anwendungsbereiche der Genehmigungsfreistellung nach § 62 für qualifiziert beplante Bereiche und des vereinfachten Genehmigungsverfahrens nach § 63 für den unbepplanten Innenbereich oder den Außenbereich aufgegeben, welche bis zur BremLBO-2022 jeweils im Wesentlichen nur auf den Wohnungsbau bis zur Sonderbaugrenze beschränkt waren.

**Absatz 1** wird gegenüber der BremLBO-2022 inhaltlich und redaktionell wesentlich verändert. **Satz 1** enthält sowohl den deutlich erweiterten Anwendungsbereich und mit den Nummern 1 bis 4 auch einen angepassten Prüfumfang des vereinfachten Genehmigungsverfahrens, welches nunmehr zum neuen Regelverfahren wird und entsprechend § 72 Absatz 1a mit einer Genehmigungsfiktion versehen ist. In den Anwendungsbereich fallen nunmehr alle baulichen Anlagen, die keine Sonderbauten nach § 2 Absatz 4 sind und auch nicht in den Anwendungsbereich des § 62 fallen. Mit dieser Rückausnahme soll klargestellt werden, dass Vorhaben des Wohnungsbaus in qualifiziert beplanten Gebieten in der Genehmigungsfreistellung nach § 62 verbleiben, sofern nicht die Bauaufsichtsbehörde nach § 62 Absatz 3 Satz 3 eine Überführung in das vereinfachte Genehmigungsverfahren nach § 63 verlangt.

Für Vorhaben, die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 zu prüfen sind, ist bereits mit der LBO-Novelle 2024 mit § 72 Absatz 1a eine Genehmigungsfiktion eingeführt worden. Auf die Ausführungen in der Begründung zu § 72 Absatz 1a wird ergänzend hingewiesen.

Der Prüfumfang durch die Bauaufsichtsbehörde wird mit dieser Novelle wie folgt angepasst:

Nach **Nummer 1** unverändert gegenüber der BremLBO-2022 die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuches,

nach der neuen **Nummer 2** die Übereinstimmung mit ausgewählten bauordnungsrechtlichen Vorschriften des §§ 4 bis 6, § 33 und § 50 dieses Gesetzes. Auch in den Bauordnungen von

Baden-Württemberg, Hamburg, Berlin, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und des Saarlandes finden sich in unterschiedliche ergänzende bauordnungsrechtliche Prüfumfänge für das vereinfachte Genehmigungsverfahren. In Verbindung mit dem ausgeweiteten Anwendungsbereich des vereinfachten Genehmigungsverfahren mit dieser Novelle erscheint es daher sachgerecht, das Prüfprogramm nach § 63 BremLBO auf die Prüfung bestimmter bauordnungsrechtlichen Anforderungen zu erweitern, die bei Verstößen repressiv nur noch mit unverhältnismäßigem Mehraufwand heilbar wären, wenn die Gebäudekubatur und die Gebäudegrundrisse bereits erstellt sind.

Somit sind folgende Anforderungen der BremLBO zukünftig auch bei Verfahren nach § 63 BremLBO zu prüfen:

- a) § 4 - Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden insbesondere im Hinblick auf die bauordnungsrechtliche Erschließung,
- b) § 5 - Zugänge und Zufahrten auf Grundstücken insbesondere im Hinblick auf die Erforderlichkeit von Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen,

Da die Erfüllung der Anforderungen auch an die bauordnungsrechtliche Erschließung nach den §§ 4 und 5 nach § 62 Absatz 2 Nummer 3 bereits zu den notwendigen Voraussetzungen für eine Genehmigungsfreistellung gehört, erscheint es sachgerecht, diese Anforderungen ebenfalls in das vereinfachte Prüfprogramm nach § 63 BremLBO aufzunehmen. Dies auch vor dem Hintergrund einer rechtssicheren Prüfung sämtlicher Erschließungsvoraussetzungen im Falle einer möglichen Überführung nach § 62 Absatz 4 Satz 1 durch die Bauaufsichtsbehörde.

- c) § 6 - Abstandsflächen insbesondere im Hinblick auf die Einhaltung der Schutzziele und nachbarschützender Mindestabstände,
- d) § 33 - Erster und zweiter Rettungsweg insbesondere auf die Möglichkeit der Personenrettung durch Rettungsgeräte der Feuerwehr oder anderenfalls die Notwendigkeit der Errichtung eines zweiten baulichen Rettungsweges unter Würdigung möglicher Hindernisse in der unmittelbaren Umgebung (z.B. Bäume, Straßenbahnüberleitung). Sofern nach § 66 Absatz 4 die Prüfung des Brandschutznachweises erforderlich ist, ist die Prüfung der Anforderungen des § 33 Teil der ganzheitlichen bauaufsichtlichen Brandschutzprüfung.
- e) § 50 Barrierefreies Bauen im Hinblick auf die Umsetzung der baulichen Barrierefreiheit in dem erforderlichen Umfang. Dies vor dem Hintergrund, dass den Behindertenverbänden nach § 20 Absatz 1 Nummer 3 des Bremischen Behindertengleichstellungsgesetzes (BremBBG) ein Verbandsklagerecht zusteht, um gerichtlich prüfen zu lassen, ob bei der Erteilung von Baugenehmigungen gegen die Vorschriften zur Herstellung der Barrierefreiheit nach der BremLBO verstoßen worden ist.

Nach **Nummer 3** unverändert entsprechend Nummer 2 a.F. beantragte Abweichungen im Sinne des § 67 Absatz 1 und 2 Satz 2 sowie

Nach **Nummer 4** unverändert entsprechend Nummer 3 a.F. andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird. Dies betrifft die Rechtsbereiche des sog. „aufgedrängten Baunebenrechts“, dem insbesondere das Denkmalschutzrecht und langfristige Sondernutzungen nach Landesstraßenrecht zuzurechnen sind.

Besonders hinzuweisen ist an dieser Stelle auf den Wegfall der Schlusspunktfunktion für Baunebenrecht mit eigenem Fachverfahren, der für Verfahren nach § 63 bereits mit der LBO-Novelle 2024 erfolgt ist. Da diese zukünftig auch für das umfängliche Baugenehmigungsverfahren nach § 64 entfällt, wird § 72 Absatz 1 neu gestaltet. Auf die dortigen Ausführungen in der Begründung wird verwiesen.

**Satz 2** stellt unverändert klar, dass die Prüfung bautechnischer Nachweise „verfahrensunabhängig nach den in § 66 geregelten Anforderungen durchzuführen ist. Im Rahmen des parallel durchzuführenden Genehmigungsverfahrens besteht diesbezüglich die Möglichkeit, Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufzunehmen.

**Satz 3** ist neu und ermöglicht für bestimmte Vorhaben, die nach Satz 1 in den mit dieser Novelle erweiterten Anwendungsbereich des vereinfachten Verfahrens nach § 63 fallen, eine Überführung in das umfangliche Genehmigungsverfahren nach § 64. Eine ähnliche Überführungsmöglichkeit findet sich auch in der Bauordnung von Hamburger und Hessen

Um damit hinsichtlich der angestrebten Deregulierungsziele nicht hinter das bisherige Verfahrensrecht der BremLBO-2024 zurückzufallen, soll die Überführung nur für Vorhaben möglich sein, die nicht ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen. Ausgenommen sind daher alle Vorhaben, die bis zur BremLBO-2024 vom Anwendungsbereich des vereinfachten Genehmigungsverfahrens umfasst waren, also nach § 63 Absatz 1 Satz 1 Buchstabe a) a.F. Wohngebäude, auch mit Räumen zur Ausübung freier Berufe nach § 13 der Baunutzungsverordnung im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB oder im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Demnach kann für Vorhaben des Nichtwohnungsbaus abweichend von Satz 1 ein Genehmigungsverfahren nach § 64 durchgeführt werden, wenn

**Nach Nummer 1** die Bauherrschaft dies mit Einreichung des Bauantrages verlangt.

Der Bauherrschaft wird damit eine Wahlmöglichkeit eingeräumt, das Vorhaben entsprechend dem bisherigen Recht umfanglich prüfen zu lassen, die Fiktionsregelung nach § 72 Absatz 1a auszuschließen und im Rahmen der Behördenbeteiligung auch die Rechtsbereiche des sonstigen Baunebenrechts prüfen zu lassen.

**Nach Nummer 2** die Bauaufsichtsbehörde dies nach Abschluss der Vorprüfung aus sonstigen wesentlichen Gründen für erforderlich hält. In Anlehnung an § 62 Absatz 4 Satz 1 soll die Behörde von dem ihr mit der Vorschrift eingeräumten Ermessen Gebrauch machen, wenn sich im Rahmen der Vorprüfung nach § 69 Absatz 2 Satz 2 herausstellt, dass die Bauvorlagen derart mangelbehaftet sind, dass eine Weiterführung im Verfahren nach § 63 mit weitgehenden Prüfverzichten im Bauordnungs- und Baunebenrecht unter Würdigung nachbarlicher und öffentlicher Belange einzelfallbezogen nicht vertretbar ist oder sonstiges Baunebenrecht einzelfallbezogen erkennbar in wesentlicher Weise betroffen ist, bei der eine fachbehördliche Beteiligung und Prüfung der Anforderungen im Sinne des § 64 Satz 1 Nummer 4 geboten erscheint.

**Absatz 2** ist entsprechend der Synopse zur MBO-Fortschreibung vom 14.03.2023 (siehe TOP 13 der 332. Sitzung der FK Bauaufsicht) nach Beschluss der 142 BMK vom 23./24.11.2023 zu TOP 11 bereits mit der BremLBO 2024 neu hinzugefügt worden.

**Satz 1** dient der Umsetzung von Artikel 16 Absatz 5 und 6 der RED-II-Richtlinie (EU) 2018/2001, wonach das Genehmigungsverfahren für die dort genannten Anlagen nicht länger als ein Jahr dauern darf. Nur in besonderen Fällen ist eine Verlängerung auf zwei Jahre möglich. Die Folge einer Fristüberschreitung wird in der RED-II-Richtlinie (EU) 2018/2001 nicht geregelt. Eine in diesem Fall eintretende Genehmigungsfiktion entspricht nach **Satz 2** der Konzeption des § 42a des Bremischen Verwaltungsverfahrensgesetzes.

Absatz 2 ist daher für Vorhaben, die entsprechend der RED-II-Richtlinie umgesetzt werden mit der für diese Vorhaben festgelegten Jahresfiktion die Spezialregelung gegenüber der in § 72 Absatz 1a für alle übrigen Vorhaben nach § 63 festgelegten Genehmigungsfiktion nach Ablauf der zwölfwöchigen Entscheidungsfrist.

### Zu § 64 – Baugenehmigungsverfahren

Korrespondierendes Kernstück der Novelle der BremLBO-2026 ist im Gegenzug zur Ausweitung des Anwendungsbereiches des vereinfachten Genehmigungsverfahrens nach § 63 entsprechend Eckpunkt 3 die gleichzeitige Beschränkung des Anwendungsbereiches des umfanglichen Genehmigungsverfahrens nach § 64 entsprechend **Eckpunkt 1** nur noch auf Sonderbauten, die aufgrund ihrer Komplexität weiterhin einer vollumfänglichen behördlichen präventiven Prüfung hinsichtlich ihrer Genehmigungsfähigkeit bedürfen.

**Satz 1** enthält einleitend den an Angleichung an die Musterbauordnung reduzierten Anwendungsbereich, der auf **Sonderbauten nach § 2 Absatz 4 und auf Überleitungsfälle nach § 63 Satz 3** beschränkt ist.

Das veränderte Prüfprogramm soll Erweiterung um die Nummer 4 übersichtlicher dargestellt werden. Bei Baugenehmigungsverfahren nach § 64 sind durch die unteren Bauaufsichtsbehörden zu prüfen:

Nach **Nummer 1** unverändert die Vorschriften des Baugesetzbuches und aufgrund des Baugesetzbuches, Entscheidungen nach § 67 Absatz 2 Satz 1 über planungsrechtliche Ausnahmen und Befreiungen eingeschlossen,

nach **Nummer 2** die bauordnungsrechtlichen Vorschriften dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes, Entscheidungen nach § 67 Absatz 2 Satz 1 über bauordnungsrechtliche Abweichungen eingeschlossen,

Die Baunebenrechtsprüfung nach Nummer 3 a.F. wird zur Klarstellung der zu prüfenden Rechtsbereiche in die Nummern 3 und 4 aufgeteilt:

nach **Nummer 3** andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird. Dies betrifft gleichlautend zu § 63 Absatz 1 Nummer 4 die Rechtsbereiche des sog. „aufgedrängten Baunebenrechts“, dem insbesondere das Denkmalschutzrecht und langfristige Sondernutzungen nach Landesstraßenrecht zuzurechnen sind. Als Ergebnis der Behördenbeteiligung nach § 69 Absatz 1 ist Einvernehmen herzustellen, da die spätere Baugenehmigung die fachbehördliche Entscheidung einschließt.

Nach der neuen **Nummer 4** andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, ausgenommen die Anforderungen Arbeitsstättenrechts, für die kein eigenes Zulassungs- oder Kennnisgabeverfahren bei einer Fachbehörde durchzuführen ist. Der Bereich des „sonstigen Baunebenrechts“ gehörte auch bisher schon zum Prüfumfang nach Nummer 3 a.F.: Im Rahmen der der Behördenbeteiligung nach § 69 Absatz 1 soll die zuständige Fachbehörde ins Benehmen mit Möglichkeit zur Abgabe einer fachlichen Stellungnahme gesetzt werden, welche – sofern erforderlich – mit Nebenbestimmungen oder Hinweisen in die Baugenehmigung einfließen können.

Auch wenn an dieser Stelle regelungstechnisch nicht verortet, sei auf den Wegfall der Schlussspunktprüfung für Baunebenrecht mit eigenem Fachverfahren hingewiesen, welches bis zur LBO-2024 durchzuführen war und mit dieser Novelle entsprechend Eckpunkt 2 auch für Verfahren nach § 64 entfällt. Auf die ergänzenden Ausführungen in der Begründung zum angepassten § 72 Absatz 1 wird verwiesen.

**Satz 2** stellt mit Verweis auf § 61 Absatz 3 Satz 3 wie bisher klar, dass in bestimmten Fällen auch für die Beseitigung von Anlagen ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden kann. Hinsichtlich der Beseitigung von Anlagen bleibt die verfahrensrechtliche Ausrichtung gegenüber der BremLBO-2024 unverändert, da im Regelfall lediglich ein Anzeigeverfahren nach § 61 Absatz 3 Satz 2 durchzuführen ist oder bei schwierigen Fällen eine Überführung in das Baugenehmigungsverfahren nach § 64 erfolgt, welches im Einzelfall aufgrund der Umfänglichkeit der Prüfung und notwendiger Behördenbeteiligungen, die keiner Fiktionsregelung unterliegen sollen, weiterhin gerechtfertigt ist.

**Satz 3** stellt unverändert klar, dass die Prüfung bautechnischer Nachweise „verfahrensunabhängig nach den in § 66 geregelten Anforderungen durchzuführen ist. Im Rahmen des parallel durchzuführenden Genehmigungsverfahrens besteht diesbezüglich die Möglichkeit, Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufzunehmen.

### Zu § 64a – bauaufsichtliche Zustimmung

§ 64a bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

### Zu § 65 – Bauvorlageberechtigung

§ 65 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

### Zu § 66 – Bautechnische Nachweise

§ 66 bleibt mit den **Absätzen 1 bis 5** unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

**Absatz 6** ist neu und wird zur Umsetzung von **Eckpunkt 4** insbesondere aufgrund der bereits mit der BremLBO-2024 in § 72 Absatz 1a eingeführten Genehmigungsfiktion für vereinfachte Genehmigungsverfahren nach § 63, dessen Anwendungsbereich mit dieser Novelle bis zur Sonderbaugrenze ausgeweitet werden soll, mit dem Ziel einer Verfahrensbeschleunigung, einer Deregulierung und zur Verbesserung der Rechtssicherheit für die am Bau Beteiligten aufgenommen.

**Satz 1** stellt klar, dass sofern bautechnische Nachweise nach den Absätzen 3 (Standicherheit) und 4 (Brandschutz) durch eine Prüferin oder einen Prüfer geprüft werden, die entsprechenden Anforderungen auch in den Fällen des § 67 Absatz 1 durch die Bauaufsichtsbehörde nicht mehr zu prüfen sind. Wie bisher sind erforderliche Abweichungsanträge entweder mit Stellung des Bauantrages bei Verfahren nach § 63 oder § 64 einzureichen oder bei Genehmigungsfreistellungen nach § 62 zuvor isoliert zu bescheiden. Über die Erteilung von Abweichungen in Bezug auf Statik- oder Brandschutzvorschriften soll zukünftig aus Gründen der Verfahrensvereinfachung und –Beschleunigung direkt im Rahmen der bauaufsichtlichen Prüfung entschieden werden, um die bisher noch ergänzend erforderliche abschließende behördliche Entscheidung entbehrlich zu machen.

**Satz 2** ermächtigt deshalb die Prüferin oder den Prüfer, über nach Satz 1 erforderliche Abweichungsentscheidungen abschließend zu entscheiden und das Ergebnis im Prüfbericht in Textform zu dokumentieren. Damit gilt die Abweichung im Sinne des § 67 Absatz 1 als erteilt.

Durch diese Rechtsänderung ist der Prüfbericht als Verwaltungsakt im Sinne des § 35 VwVfG einzustufen, der eigenständig beklagt werden kann, sofern er im Anschluss nicht ausdrücklicher Bestandteil einer Baugenehmigung wird. Da die Prüferin oder der Prüfer durch die Bauaufsichtsbehörde mit der bauaufsichtlichen Prüfung beauftragt wurde, ist ein möglicher Rechtsbehelf gegen einen „isolierten“ Prüfbericht gegenüber der Bauaufsichtsbehörde zu erklären, die das Verfahren durchführt. Erster förmlicher Rechtsbehelf ist der Widerspruch nach § 68 VwGO, um die Recht- und Zweckmäßigkeit der im Prüfbericht ergangenen Entscheidung überprüfen zu lassen.

Nach der bisherigen Rechtslage waren die Prüferinnen und Prüfer lediglich befugt, im Prüfbericht eine Empfehlung an die Bauaufsichtsbehörde hinsichtlich der Erteilung oder Versagung einer erforderlichen Abweichung auszusprechen. Die abschließende Entscheidung oblag der Bauaufsichtsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Diese Vorgehensweise führte bei Vorhaben einer beabsichtigten Genehmigungsfreistellung nach § 62 dazu, dass nach Abschluss einer externen bauaufsichtlichen Brandschutzprüfung durch die Bauaufsicht noch isolierte Abweichungen von Brandschutzvorschriften erteilt werden mussten, bevor die Unterlagen für eine Genehmigungsfreistellung eingereicht werden konnten.

Im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 63 mit Fiktionsregelung nach § 72 Absatz 1a wirkte diese Vorgehensweise verfahrensverzögernd, da sich in der Genehmigungspraxis herausgestellt hat, dass die Durchführung einer bauaufsichtlichen Brandschutzprüfung durch

externe Prüfingenieurinnen und Prüfingenieure nur in seltenen Fällen innerhalb des Regelzeitraumes von acht Wochen abgeschlossen werden konnte, da insbesondere das nach § 27 Absatz 1 BremPPV erforderliche Abwarten der Stellungnahme der Berufsfeuerwehr zu Verfahrensverzögerungen führt.

Im Falle eines Fiktionseintrittes nach Ablauf der zwölfwöchigen Entscheidungsfrist nach § 69 Absatz 3 Satz 1 fehlten dem Vorhaben bei erst nachträglicher positiver Beendigung der Brandschutzprüfung somit noch die formalen Abweichungsentscheidungen durch die Bauaufsichtsbehörde. Bei nachträglicher Beendigung der Brandschutzprüfung mit einem negativen Ergebnis ist nach § 72 Absatz 5 Nummer 2 zwar der Baubeginn verwehrt, darüber hingegen kann durch die untere Bauaufsichtsbehörde auch über die Rücknahme einer rechtswidrig entstandenen Genehmigungsfiktion nach § 48 VwVfG entschieden werden.

Nach der BremPPV anerkannte Prüfingenieurinnen und Prüfingenieure werden durch diese gesetzliche Aufgabenübertragung zur beliebigen Person. Durch die unter Gesetzesvorbehalt stehende Rechtsfigur der Beleihung wird die Befugnis zur Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben auf dem Gebiet des öffentlichen Rechts (hier: Erteilung von Abweichungen nach § 67 BremLBO) auf die anerkannten Prüfingenieurinnen und Prüfingenieure als Fall der mittelbaren Staatsverwaltung übertragen. Diese Deregulierung führt zu einer Entlastung der Kernverwaltung.

Beliehene Personen sind als Beamte im haftungsrechtlichen Sinn mit der Folge einzustufen, dass die Verantwortlichkeit für eine Amtspflichtverletzung grundsätzlich den Staat trifft und nach Art. 34 Satz 1 GG ihre persönliche Haftung ausscheidet. Zuständige Fachaufsichtsbehörde für die Prüfingenieurinnen und Prüfingenieure ist nach § 2 Absatz 1 BremPPV die oberste Bauaufsichtsbehörde.

### **Zu § 67 – Abweichungen**

Die in materiell-rechtlicher Hinsicht „vor die Klammer gezogene“ Abweichungsvorschrift, enthält in **Absatz 1** unverändert gegenüber der BremLBO-2024 die grundsätzliche Abweichungsmöglichkeit von bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Rahmen einer von der unteren Bauaufsichtsbehörde zu treffenden Ermessensentscheidung. Die Regelung wird jedoch abweichend von § 67 Absatz 1 der MBO-2023 nicht als Soll-Vorschrift mit intendiertem Ermessen ausgestaltet, sondern findet in der Freien Hansestadt Bremen weiterhin als „Kann-Vorschrift“ Anwendung. Der Begründungsaufwand liegt also unverändert bei der antragstellenden Person.

Während die **Sätze 1 und 2** unverändert bleiben, hebt **Satz 3** mit den neuen **Nummern 1 bis 3** besondere Abweichungstatbestände hervor. Die Ergänzung erfolgt in Anlehnung an die Synopse zur MBO-Fortschreibung vom 14.03.2023 (siehe TOP 14 der 332. Sitzung der FK Bauaufsicht) nach Beschluss der 142 BMK vom 23./24.11.2023 zu TOP 11 und 13. Abweichungen im Sinne des Satzes 1 sollen demnach privilegiert zugelassen werden für:

Nach **Nummer 1** für Vorhaben, die der Weiternutzung bestehender Gebäude dienen. Die Weiternutzung der vorhandenen Gebäudesubstanz im Sinne einer Umbauordnung rechtfertigt es, von der Einhaltung bestimmter bauordnungsrechtlicher Vorschriften im Einzelfall Abweichungen zu erteilen, sofern nicht bereits ablesbare Vereinfachungen in die LBO aufgenommen wurden. Damit wird die Nutzung der vorhandenen Gebäudesubstanz insgesamt vereinfacht und unbürokratisch ermöglicht.

Während bereits § 48 Absatz 5 BremLBO-24 für Bestandsänderungen im Wohnungsbau bestimmte Vorschriften für bestehende Bauteile direkt als nicht anwendbar erklärt hat, weitet die Novelle der BremLBO-2026, mit den neuen ablesbaren Erleichterungen für den Ausbau oder die Aufstockung vorhandener Gebäude zu Wohnzwecken in der Gebäudeklasse 4 (siehe zu § 48 Absatz 6) bzw. der Gebäudeklasse 5 (siehe zu § 48 Absatz 7) den Anwendungsbereich einer „ablesbaren“ Umbauordnung aus.

Die neue Nummer 1 soll es nunmehr ermöglichen, sowohl insbesondere die ablesbaren Erleichterungen des § 48 Absatz 5 bis 7 zur Schaffung von Wohnraum als auch die übrigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung des behördlichen Abweichungsvorbehalts auch auf den Nichtwohnungsbau und befristete gewerbliche Zwischennutzungen auszudehnen.

Darüber hinaus wird mit dem neuen § 61a zugunsten der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum eine neue abstrakte Umbauvorschrift („Mitteilung von Bestandsumbauten“) geschaffen, die den Umbau jedoch vollständig in die Eigenverantwortung des Entwurfsverfassenden stellt.

Nach **Nummer 2** für Vorhaben zur Verwirklichung von Vorhaben zur Energieeinsparung, zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Förderung nachhaltiger Mobilität. Dies zielt insbesondere ab

- a) hinsichtlich der Energieeinsparung auf Maßnahmen der Wärmedämmung, Dach- und Fassadensanierungen,
- b) hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien auf die Errichtung von Photovoltaik und Wärmepumpen sowie
- c) hinsichtlich der Förderung nachhaltiger Mobilität zum Abstellen von Fahrrädern auf die Errichtung von überdachten Fahrradabstellanlagen oder Gartengerätehäusern die die flächenmäßig festgelegten Schwellenwerte in § 61 Absatz 1 Nummer 1 Buchstabe a) oder b) für eine Verfahrensfreiheit überschreiten, aber auch bei der Errichtung von Ladinfrastruktur und Stellplätzen für Elektromobilität oder Stellplätzen für Carsharing.

In der Regel werfen derartige Vorhaben (beispielsweise nachträgliche Maßnahmen zur Dämmung, Dachsanierungen oder die Errichtung von Solaranlagen nur in untergeordnetem Maße bauordnungsrechtliche Belange auf. Ihnen ist daher vor dem Hintergrund der Ausbauziele für erneuerbare Energien und dem Pariser Klimaschutzabkommen vom 12. Dezember 2015 ein entscheidendes Gewicht beizumessen.

**Nummer 3** wurde bereits als alleiniger Tatbestand des Satzes 3 a.F. mit der BremLBO-2024 eingeführt und dient im Rahmen der Umsetzung des Bund-Länder-Bauturbos als sog. Experimentierklausel der Ermöglichung des „Gebäudetyps E“ für einfaches und experimentelles Bauen.

Das flankierende Bundesgesetz zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus (Gebäudetyp-E-Gesetz) ist mit Drucksache 20/13959 vom 27. November 2024 dem Bundestag zur finalen Beschlussfassung zugeleitet worden, die jedoch noch aussteht<sup>1</sup>. Der Gesetzentwurf sieht unter anderem vor, dass

- bestimmte technische Normen und Regeln, wie zum Beispiel solche, die ausschließlich Komfort- oder Ausstattungsmerkmale betreffen, ohne ausdrückliche Vereinbarung nicht Gegenstand der Leistungspflicht sind und
- eine Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik unter bestimmten Voraussetzungen nicht als Sachmangel anzusehen ist.

Darüber hinaus hat das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen am 11. Juli 2024 eine ergänzende Leitlinie und Prozessempfehlung zum Gebäudetyp E veröffentlicht, die den Planenden eine Orientierungshilfe bieten soll<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Vgl. <https://dip.bundestag.de/vorgang/gesetz-zur-zivilrechtlichen-erleichterung-des-geb%C3%A4udebaus-geb%C3%A4udetyp-e-gesetz/317304?f.deskriptor=B%C3%BCrgerliches%20Gesetz-buch&rows=25&pos=3&ctx=e>

<sup>2</sup> Vgl. <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/Webs/BMWSB/DE/2024/07/geb%C3%A4udetyp-e.html>

## **Zu § 68 – Bauantrag, Bauvorlagen**

§ 68 bleibt in den Absätzen **1 bis 4** unverändert gegenüber der BremLBO-2022.

**Absatz 5** ist neu nimmt entsprechend Eckpunkt 6 das Instrument einer behördenübergreifenden Bauvorhabenkonferenz in Anlehnung an § 58 Absatz 1a der Berliner Bauordnung vor Einreichung des Bauantrages für Wohnungsbauvorhaben ab 50 Wohneinheiten und genehmigungspflichtigen Vorhaben nach §§ 63 oder 64 als freiwilliges und kostenpflichtiges Angebot in die BremLBO auf.

Hinsichtlich der Begrifflichkeiten ist zu differenzieren zwischen der Bauvorhabenkonferenz, die eine behördenübergreifende Abstimmung vor Stellung des Bauantrages mit dem Ziel ermöglichen soll, die jeweils nachfolgenden Fachverfahren ohne umfängliche Nachbesserungen effizient durchlaufen zu können, und der Bauantragskonferenz, die nach Einreichung des Bauantrages mit dem Ziel durchgeführt werden kann, eine Behördenbeteiligung nach § 69 Absatz 1 zu bündeln.

In Anlehnung an den Leitfaden für die Durchführung und Teilnahme an Antragskonferenzen der Freien und Hansestadt Hamburg (Version 01, Fassung Januar 2025) ist Zielsetzung der Bauvorhabenkonferenz, bereits im Vorfeld des eigentlichen Baugenehmigungsverfahrens durch Klärung wesentlicher vorhabenbezogener Fragestellungen z.B. zu fachrechtlichen Zielkonflikten, Abweichungs- und Befreiungstatbeständen, die Bearbeitungs- und Genehmigungszeit deutlich zu verkürzen, die Mitarbeitenden in den jeweiligen Fachbehörden/Fachämter mit deren knappen Ressourcen im Arbeitsumfang zu entlasten und die Anzahl von späteren Nachforderungen im Verfahren signifikant zu reduzieren.

Die Ergebnisse der Bauvorhabenkonferenz werden mit einer gemeinsamen Ergebnissicherung in Textform verabschiedet und dienen als Grundlage für den anschließenden Genehmigungsprozess. Die Bauvorhabenkonferenz ist auf die materiell-inhaltliche Prüfung des Vorhabens ausgerichtet und hat keine Rechtsverbindlichkeit (keine Zusicherung im Sinne des § 38 VwVfG)

Die verstärkte Durchführung von Bauvorhabenkonferenzen soll nicht zu Mehraufwand bei den prüfenden Behörden führen, sondern als Teilkompensation für den nunmehr vollständigen Wegfall der bauaufsichtlichen Schlusspunktprüfung den prozessualen Verfahrensablauf bereits präventiv erleichtern, verkürzen und qualitativ verbessern.

Die Durchführung von Bauvorhabenkonferenzen erfordert von allen Beteiligten eine vertrauensvolle Zusammenarbeit, die auf fachlicher Kompetenz und pragmatischer Entscheidungs- und Beurteilungsfähigkeit basiert und dazu beitragen soll, die direkte Kommunikation der wesentlichen Beteiligten zu erhalten, auch wenn je nach Betroffenheit keine direkte Verfahrensbeteiligung mehr erfolgt.

**Satz 1 Halbsatz 1** legt fest, dass bei Wohnungsbauvorhaben ab 50 Wohneinheiten und bei genehmigungspflichtigen Vorhaben nach §§ 63 oder 64 auf Ersuchen der Bauherrschaft noch vor Einreichung des Bauantrages eine Bauvorhabenkonferenz durchzuführen ist.

Mit dem Schwellenwert bei Wohnungsbauvorhaben soll klargestellt werden, dass die Bauvorhabenkonferenz in der anschließenden Genehmigungsfreistellung nach § 62 ohne weitere bauaufsichtliche Prüfung nur vorgeschaltet werden kann, wenn das Vorhaben eine erkennbar erhöhte Komplexität aufweist, während dies bei kleineren Wohnungsbauvorhaben (z.B. freistehende Einfamilienhäuser) in der Regel nicht der Fall ist.

Bei Regelbauten des Nichtwohnungsbaus nach § 63, Sonderbauten oder nach § 64 überführten Vorhaben soll es mit dieser Novelle der Bauherrschaft zunächst ohne weitere Einschränkung freigestellt werden, von dem neuen Vorabstimmungsinstrument Gebrauch zu machen.

Das Vorhaben soll sich dabei mindestens im Stadium des Vorentwurfs (Leistungsphase II der HOAI) befinden, so dass von Seiten der Bauherrschaft qualifizierte Aussagen zu den wesentlichen Planungsbestandteilen getroffen werden können.

**Halbsatz 2** fordert, dass mit Stellung des Antragsersuchens alle für die Vorabstimmung notwendigen Unterlagen an die Bauaufsichtsbehörde zu übermitteln sind, die diese an die für die Teilnahme notwendigen Fachbehörden weiterleitet. Mit Bezug auf die später vorzulegenden Bauvorlagen werden insbesondere als notwendig erachtet

- a) ein Auszug aus dem Bebauungsplan einschließlich Legende,
- b) ein Entwurf des Lageplans mit den nach § 7 BremBauVorIV erforderlichen Angaben,
- c) Entwürfe der Bauzeichnungen nach § 8 BremBauVorIV
- d) Ein Entwurf der Bau- und Betriebsbeschreibung nach § 9 BremBauVorIV, die dazugehörigen Berechnungen sind noch nicht zwingend erforderlich
- e) Sofern bereits absehbar, Angaben hinsichtlich erforderlicher Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen nach § 67 BremLBO
- f) Angaben zur Betroffenheit der für das Vorhaben nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Zulassungsentscheidungen, da auf dieser Grundlage über den Umfang der Einladung zusätzlich erforderlicher fachbehördlicher Vertreter im Sinne des Satzes 2 zu entscheiden ist.

An der Bauvorhabenkonferenz sollen nach **Satz 2** die Bauherrschaft oder die Entwurfsverfassende Person und jeweils eine entscheidungsbefugte Vertretung der durch das Vorhaben wesentlich berührten Fachbehörden teilnehmen.

Die Teilnahme einer Vertretungsberechtigten Person aus der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde ergibt sich zwangsläufig aus dem Regelungszweck der Vorschrift und bedarf daher keiner expliziten Nennung. Der weitere Personenkreis kann sich je nach vorhabenbezogener Betroffenheit beispielsweise aus Vertretenden der Feuerwehr, Prüfsachverständigen und Prüfsachverständigen nach der BremPPV, der Denkmalschutzbehörde, der Umwelt- und Naturschutz- oder Wasserbehörde erstrecken. Auch eine Vertretung des Landesbehindertenbeauftragten oder aus dem zuständigen Ortsamtsbereich kann zweckmäßig sein, wenn zu erwarten ist, dass das Vorhaben ein gesteigertes öffentliches Interesse auslöst.

Anzustreben ist insbesondere die Teilnahme von Vertretenden aus Fachbehörden mit eigenem Zulassungsverfahren, da die Bauvorhabenkonferenz als Teilkompensation für Wegfall bisheriger Schlusspunktprüfung nach § 72 Absatz 1 Satz 3 a.F. dienen soll. Die bisher im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 69 Absatz 1 innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens stattfindende Behördenbeteiligung soll nunmehr vorgezogen vor Stellung des Bauantrages bzw. der fachbehördlichen Zulassungsanträge mit dem Ziel einer behördenübergreifenden Vorabstimmung stattfinden.

**Satz 3** regelt, dass die Bauvorhabenkonferenz festlegt, welche Vorarbeiten bis zur Einreichung des Bauantrages erfolgen sollen. Hierzu erscheint es sachgerecht, die Bauvorhabenkonferenz entsprechend folgender Gliederung durchzuführen:

1. Präsentation des Vorhabens und Erläuterung der wesentlichen Fragestellungen und zu klärende Sachverhalte mit Unterlagen durch die Bauherrschaft oder die entwurfsverfassende Person,
2. Definition und Festlegung konkreter Ziele des Vorhabens, Identifikation von rechtlichen Zielkonflikten im Bereich des Bauplanungs-, Bauordnungs- und Baunebenrechts,
3. Erarbeitung von Lösungsansätzen oder Alternativen,
4. Vereinbarungen konkreter Anpassungen der Planung mit dem Ziel des Ausgleiches der vom Vorhaben betroffenen privaten und öffentlich-rechtlichen Interessen,
5. Abstimmung und Festlegung des Zeitplans für das folgende Baugenehmigungsverfahren sowie für erforderliche fachbehördliche Zulassungsverfahren.

Je nach Komplexität des Vorhabens kann vor Einleitung der Genehmigungsverfahren die Durchführung einer weiteren Bauvorhabenkonferenz zweckmäßig sein.

**Satz 4** bestimmt, dass das Ergebnis zu protokollieren und dem Bauantrag sowie den fachrechtlichen Gestattungsanträgen der nach Satz 2 zu beteiligten Fachbehörden beizufügen ist.

Um die gewünschte Verfahrensbeschleunigung zu erreichen, ist es zwingend erforderlich, dass die im Rahmen der Bauvorhabenkonferenz getroffenen Entscheidungen in einem während des Termins von der Bauaufsichtsbehörde zu erstellenden Ergebnissicherung in Textform festgehalten werden. Die Ergebnissicherung wird anschließend an alle Beteiligten versendet und hat den Charakter einer Selbstverpflichtung. Zwar handelt es sich nicht um eine Zusicherung im Sinne des § 38 VwVfG, dennoch sind die dort getroffenen Inhalte und Zielsetzungen grundsätzlich als abgestimmt und einvernehmlich für den weiteren jeweiligen fachbehördlichen Verfahrensablauf anzuerkennen. Die Ergebnissicherung ist deshalb zusammen mit den auf dieser Grundlage zu erstellenden Bauvorlagen dem nachfolgenden Bauantrag sowie den fachbehördlichen Gestattungsanträgen beizufügen.

Zusammenfassend ergibt sich folgendes Ablaufschema für die Einbettung der Bauvorhabenkonferenz in den Verfahrensablauf:

1. Projektplanung durch die Bauherrschaft und Entscheidung, ob von der Möglichkeit der Bauvorhabenkonferenz Gebrauch gemacht werden soll,
2. Bauherrschaft bzw. die entwurfsverfassende Person stellt den Antrag auf Durchführung einer Bauvorhabenkonferenz bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und übermittelt die erforderlichen Unterlagen,
3. Die Bauaufsichtsbehörde bestätigt die Zweckmäßigkeit, sofern die vorhabenbezogenen Kriterien erfüllt sind,
4. Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet über den Teilnehmerkreis und sendet die eingereichten Unterlagen an die eingeladenen Teilnehmer,
5. Die Bauaufsichtsbehörde führt die Bauvorhabenkonferenz durch und erstellt eine rechtlich unverbindliche Ergebnissicherung,
6. Die Bauherrschaft setzt die Ergebnisse der Bauvorhabenkonferenz bei der Erstellung der Bauvorlagen um,
7. Einreichung der Bauvorlagen zusammen mit der Ergebnissicherung bei der Bauaufsichtsbehörde sowie im Rahmen der fachrechtlichen Gestattungsanträge,
8. Prüfung der Genehmigungsfähigkeit im Rahmen der jeweiligen Fachverfahren,
9. Erteilung der Baugenehmigung bzw. der fachrechtlichen Gestattung.

Sollte sich im Rahmen der fachbehördlichen Prüfung herausstellen, dass die Vereinbarungen aus der Bauvorhabenkonferenz nicht oder nur unzureichend umgesetzt worden sind, hat die zuständige Fachbehörde die Möglichkeit - unbenommen einer eigenen Vollzugszuständigkeit und unabhängig von einer bereits erteilten Baugenehmigung – nach § 72 Absatz 5 Nummer 3 einen Baustopp als „öffentlich-rechtliche Notbremse“ zu erwirken.

## Zu § 69 – Behandlung des Bauantrages

**Absatz 1** bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

**Satz 1** regelt die Beteiligung erforderlicher Stellen im bauaufsichtlichen Verfahren.

Nach **Nummer 1** deren Beteiligung oder Anhörung für die Entscheidung über den Bauantrag durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist. Hierzu zählen insbesondere im Rahmen der Prüfung des „aufgedrängten Baunebenrechts“ nach § 63 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 oder § 64 Satz 1 Nummer 3 die Fachbehörden, die in ihren Fachgesetzen normativ geregelt haben,

dass eine Baugenehmigung die fachrechtliche Genehmigung einschließt (siehe z.B. § 10 Absatz 7 des Bremischen Denkmalschutzgesetzes, § 18 Absatz 3 des Bremischen Landesstraßengesetzes oder die nach § 8 Absatz 2 Nummer 2 des Bremischen Waldgesetzes in der Baugenehmigung inkludierte Waldumwandlungsgenehmigung). Durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist bspw. eine Beiratsbeteiligung entsprechend § 9 Absatz 1 Nummer 3 des Ortsgesetzes über Beiräte und Ortsämter in der Stadtgemeinde Bremen.

Nach **Nummer 2** ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags nicht beurteilt werden kann. Hierzu zählt z.B. die Stellungnahme der Berufsfeuerwehr im Rahmen der bauaufsichtlichen Prüfung des Brandschutznachweises nach § 66 Absatz 4 i.V.m. § 27 Absatz 1 BremPPV.

Nach **Satz 2** entfällt die Beteiligung oder Anhörung, wenn die jeweilige Stelle dem Bauantrag bereits vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens zugestimmt hat. Dies kann z.B. im Rahmen einer vorherigen Bauvorhabenkonferenz nach § 68 Absatz 5 vereinbart werden.

Bedarf die Erteilung der Baugenehmigung der Zustimmung oder des Einvernehmens einer Behörde oder sonstigen Stelle, so gilt nach **Satz 3** diese als erteilt, wenn sie nicht einen Monat nach Eingang des Ersuchens unter Angabe von Gründen verweigert wird; von der Frist nach Halbsatz 1 abweichende Regelungen durch Rechtsvorschrift bleiben unberührt.

Stellungnahmen bleiben nach **Satz 4** unberücksichtigt, wenn sie nicht innerhalb eines Monats nach Aufforderung zur Stellungnahme bei der Bauaufsichtsbehörde eingehen, es sei denn, die verspätete Stellungnahme ist für die Rechtmäßigkeit der Entscheidung über den Bauantrag von Bedeutung.

Die Sätze 3 und 4 haben insbesondere mit Einführung der Genehmigungsfiktion in § 72 Absatz 1a für Genehmigungsverfahren nach § 63 an Bedeutung gewonnen, um innerhalb der Zwölf-Wochen-Frist nach Absatz 3 Satz 1 über den Bauantrag entscheiden zu können. Sofern eine verspätete Stellungnahme nach Satz 4 dennoch abgewartet werden soll, ist über eine einmalige Verlängerung der Entscheidungsfrist nach Absatz 3 Satz 2 zu entscheiden.

**Absatz 2** wird gegenüber der BremLBO-2024 zur besseren Verständlichkeit und Erleichterung des Vollzuges geringfügig modifiziert und regelt die Vorprüfung des Bauantrages auf Vollständigkeit und erkennbare erhebliche Mängel sowie die Rücknahmefiktion.

**Satz 1** ist neu und knüpft an § 68 Absatz 1 an, wonach die untere Bauaufsichtsbehörde den eingereichten Bauantrag auf seine Vollständigkeit prüft. Bei dieser Vorprüfung ist zwischen formeller und materieller Vollständigkeit zu differenzieren:

- a) zur formellen Vollständigkeit zählt die quantitative Vollständigkeit der eingereichten Bauvorlagen entsprechend der Aufzählungskataloge in §§ 3, 4 und 6 BremBauVorIV.
- b) Zur materiellen Vollständigkeit zählt die Qualität der eingereichten Unterlagen. Im Rahmen einer oberflächlichen Sichtprüfung ist festzustellen, ob die eingereichten Unterlagen insgesamt prüffähig und plausibel sind oder offensichtlich erkennbare Mängel enthalten, so dass eine spätere Entscheidung über eine Genehmigungsfähigkeit noch nicht möglich ist. Bei Vorhaben der Genehmigungsfreistellung besteht hierdurch die Möglichkeit, das Vorhaben entsprechend § 62 Absatz 4 in das vereinfachte Genehmigungsverfahren nach § 63 überführen zu können. Gleiches gilt nach § 63 Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 für die Überführung in das umfängliche Genehmigungsverfahren nach § 64.

Wird im Rahmen der Vorprüfung nach Satz 1 festgestellt, dass der Bauantrag oder die Bauvorlagen unvollständig sind oder sonstige erhebliche Mängel aufweisen, so fordert die Bauaufsichtsbehörde nach **Satz 2** die Bauherrschaft zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf.

**Satz 3** enthält unverändert die automatische Rücknahmefiktion, wonach der Antrag als zurückgenommen gilt, wenn die Mängel nicht innerhalb der Frist nach Satz 2 behoben werden.

**Satz 4** entspricht unverändert Satz 1 a.F. und bestimmt, dass sobald der Bauantrag und die Bauvorlagen vollständig sind, die Bauaufsichtsbehörde der Bauherrschaft in Textform den Zeitpunkt des vollständigen Eingangs von Bauantrag und Bauvorlagen bestätigt.

**Satz 5** wird neu hinzugefügt und weist bei Vorhaben nach § 63 auf die Genehmigungsfiktion nach § 72 Absatz 1a Satz 1 hin. Diese enthält in Satz 1 Nummer 1 mit den Buchstaben a und b bereits eine Vollständigkeitsfiktion, d.h. erhält die Antragstellende Person drei Wochen nach Zugang des Bauantrages oder der verlangten Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde keine Rückmeldung nach Satz 2 (Eingangsbestätigung mit Nachforderung) oder Satz 4 (Eingangs- und Vollständigkeitsbestätigung), beginnt automatisch die Hauptfrist nach Absatz 3 Satz 1 wonach innerhalb von zwölf Wochen über den vollständigen Bauantrag zu entscheiden ist.

**Absatz 3** wird ebenfalls gegenüber der BremLBO-2024 zur besseren Verständlichkeit und Erleichterung des Vollzuges geringfügig modifiziert und legt fest, dass die Bauaufsichtsbehörde im Regelfall innerhalb von zwölf Wochen über den Bauantrag zu entscheiden hat, es sei denn es liegen wesentliche Gründe vor, die eine Entscheidung innerhalb dieser Frist verhindern.

Nach **Satz 1** entscheidet die Bauaufsichtsbehörde bei Verfahren nach §§ 63 und 64 innerhalb von zwölf Wochen über den vollständigen Bauantrag. Die zwölfwöchige „Hauptfrist“ gliedert sich behördenintern typisierend in

- a) die planungsrechtliche Beurteilung und Erstellung der planungsrechtlichen Stellungnahme ggf. unter Würdigung beantragter Ausnahmen und Befreiungen nach BauGB bis zum Ende der dritten Woche,
- b) die Durchführung von erforderlichen Behördenbeteiligungen nach § 69 Absatz 1 und bauordnungsrechtlichen Prüfungen bis zum Ende der achten Woche,
- c) die Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen und abschließende Entscheidung über die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens bis Ende der zehnten Woche,
- d) die Erteilung oder Versagung der Baugenehmigung mit Fertigung des Gebührenbescheides bis Ende der elften Woche.

Ist nach Ablauf der Zwölf-Wochen-Frist bei Verfahren nach § 63 BremLBO keine Entscheidung über die Genehmigungsfähigkeit getroffen worden, tritt nach § 72 Absatz 1a automatisch die Genehmigungsfiktion ein.

**Satz 2** stellt klar, dass die Frist nach Satz 1 mit dem bestätigten Eingangsdatum nach Absatz 2 Satz 4 beginnt; sie kann unter Angabe eines wichtigen Grundes um höchstens einen Monat verlängert werden. Dies kann z.B. der Fall sein, wenn wesentliche Stellungnahmen Dritter im Sinne § 69 Absatz 1 Satz 4 noch nicht vorliegen oder für die abschließende Entscheidung über die Genehmigungsfähigkeit durch die untere Bauaufsichtsbehörde das Vier-Augen-Prinzip sachgerecht erscheint, die erforderliche Zweitmeinung aber nicht unverzüglich eingeholt werden kann.

**Satz 3** wird im Vergleich zu Satz 3 a.F. nur noch auf das umfängliche Genehmigungsverfahren nach § 64 beschränkt. Demnach kann die Bauaufsichtsbehörde mit der Eingangsbestätigung bei Verfahren nach § 64 erklären, dass die Frist nach Satz 1 voraussichtlich nicht eingehalten wird, weil sich nach Abschluss der Vorprüfung nach Absatz 2 herausgestellt hat, dass die sich die Prüfung des Bauantrages als besonders schwierig oder umfangreich gestaltet. Bei Verfahren nach § 63 soll aufgrund des bereits eingeschränkten Prüfprogramms und der zeitlich begrenzten Beteiligungsfristen nach § 69 Absatz 1 von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht werden können, um für die Bauherrschaft einen verlässlichen Zeitrahmen bis zur Genehmigungsentscheidung zu schaffen.

**Satz 4** bleibt unverändert und stellt klar, dass die Bauherrin oder der Bauherr auf die Einhaltung der Frist nach Satz 1 nicht wirksam verzichten kann. Dies dient dem Selbstschutz und der transparenten Sicherstellung, dass ein eingereichter Bauantrag nicht unverhältnismäßig lange unbearbeitet bleibt.

**Satz 5** a.F. ist wegen der eindeutigen Fristenregelung in § 69 Absatz 1 Satz 3 und 4 in Verbindung mit der zeitlichen Gliederung der Hauptentscheidungsfrist nach Satz 1 entbehrlich. Der neue **Satz 5** stellt klar, dass wenn während der Bearbeitung des Bauantrags innerhalb der Entscheidungsfrist nach Satz 1 festgestellt wird, dass zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit zusätzliche Fachgutachten oder weitere fachliche Stellungnahmen erforderlich sind, diese durch die Bauaufsichtsbehörde nachgefordert werden können. In diesem Fall wird die Frist nach Satz 1 bis zum Eingang der geforderten Unterlagen gehemmt, d.h. die Bearbeitungsfrist wird gestoppt und läuft nach Wegfall des Hemmungsgrundes, also erst mit Nachreichung der geforderten Unterlagen, weiter.

Demgegenüber ist **Satz 6** abzugrenzen, wonach die Frist nach Satz 1 neu beginnt, wenn die Prüfung des Bauantrages zu einer wesentlichen Änderung des Bauantrages führt. Gegenüber Satz 6 a.F. ist als Folgeänderung der Verweis auf den gestrichenen Satz 5 a.F. entfallen. Sofern durch die Nachreichung von Unterlagen das Vorhaben wesentlich geändert (z.B. Änderung der Art der Nutzung oder der Zahl der Vollgeschosse) wird, wird der bisherige Fristlauf unterbrochen und beginnt mit diesem Zeitpunkt neu zu laufen, da sich der Beurteilungsgegenstand geändert hat und die Herstellung eines Aliudes (d.h. ein anderes als das ursprünglich beantragte Vorhaben) vermieden werden soll.

**Absatz 4** wurde bereits mit der BremLBO-2024 hinzugefügt. Entsprechend der Synopse zur MBO-Fortschreibung vom 14.03.2023 (siehe TOP 13 der 332. Sitzung der FK Bauaufsicht) nach Beschluss der 142. BMK vom 23./24.11.2023 zu TOP 11 wird damit Artikel 15 Absatz 1 Unterabsatz 2 Buchstabe a, Artikel 16 Absatz 1 bis 3 der Erneuerbare-Energien-Richtlinie (EU-EERL / Red-II-Richtlinie) 2018/2001 umgesetzt.

**Satz 1** legt mit den Nummern 1 bis 3 die in Landesrecht umzusetzenden Anforderungen der Red-II-Richtlinie fest.

**Satz 2** legt die einheitliche Stelle im Sinne des Satzes 1 fest, die von der unteren Bauaufsichtsbehörde auf die für das Energierecht zuständige Behörde geändert wird. Dies vor dem Hintergrund der Diskussion im Rahmen der 339. Sitzung der FK Bauaufsicht im Dezember 2024, wonach die Bauaufsichtsbehörden zwar das Genehmigungsverfahren durchführen, die fachliche Federführung jedoch über die für das Energierecht zuständigen Stellen erfolge. Erst, wenn der Antrag dort eingehe, liefe auch Jahresfrist nach § 63 Absatz 2.

## Zu § 70 – Beteiligungen der Nachbarinnen und Nachbarn und der Öffentlichkeit

§ 70 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

## Zu § 71 – Verarbeitung personenbezogener Daten

§ 71 bleibt im Wesentlichen unverändert gegenüber der BremLBO-2024. Eine entsprechende Konkretisierung für die jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahrensschritte erfolgt über § 14 der Bremischen Bauvorlagenverordnung.

In **Absatz 1** wird **Satz 1** klarstellend dahingehend angepasst, dass sich die Verarbeitung der personenbezogenen Daten auf alle beantragten bauaufsichtlichen Verfahren nach der BremLBO bezieht, die nicht zwingend Baugenehmigungsverfahren nach §§ 63 oder 64 sein müssen oder nach §§ 74 und 75 als Teil davon anzusehen sind.

Da ergänzend zu den bereits genannten Verfahren für Fliegende Bauten nach § 76 und Baulasten nach § 82 auch das Anzeigeverfahren zur Beseitigung von Anlagen nach § 61 Absatz 3, die Genehmigungsfreistellung nach § 62, die verfahrensunabhängige Prüfung bautechnischer Nachweise nach § 66 und isolierte Abweichungsverfahren nach § 67 als gebührenpflichtige, bauaufsichtliche Verfahren einzustufen sind, werden diese Vorschriften aus Gründen der Rechtsklarheit ebenfalls in Absatz 1 mit aufgeführt.

## Zu § 72 – Baugenehmigung

**Absatz 1** legt die notwendigen Bedingungen für die Erteilung der Baugenehmigung fest und wird entsprechend Eckpunkt 5 dergestalt musterkonform angepasst, dass die Schlusspunkt-funktion aus Gründen der Deregulierung und Verfahrensbeschleunigung nunmehr auch für das umfangliche Baugenehmigungsverfahren nach § 64 entfällt.

Im Hinblick auf die bereits mit der BremLBO-2024 in Absatz 1a eingeführte Genehmigungs-fiktion für Vorhaben des Wohnungsbaus nach § 63 BremLBO war die Schlusspunktprüfung bereits für diese Verfahren entfallen, um das Entstehen fiktiver Genehmigungen bei Vorha-ben auszuschließen, bei denen die Bauaufsichtsbehörde die Verzögerung nicht zu vertreten hat, wenn z.B. die fachbehördliche Entscheidung im Rahmen eines anderen Zulassungsver-fahrens (z.B. beim Baumschutz oder nach Wasserrecht) bei Ablauf der Entscheidungsfrist nach § 69 Absatz 3 noch nicht abgeschlossen war.

Da zukünftig durch die unteren Bauaufsichtsbehörden grundsätzlich keine Überprüfung des Vorliegens baunebenrechtlicher Zulassungsentscheidungen z.B. für Baumschutz oder nach Wasserecht mehr erfolgt, müssen also zukünftig bei beiden Genehmigungsverfahren nach §§ 63 und 64 BremLBO die entwurfsverfassenden Personen eigenständig darauf achten, dass eine erteilte Baugenehmigung ggf. als „leere Hülle“ nicht umgesetzt werden kann, wenn die ergänzend erforderlichen fachrechtlichen Gestattungen (noch) nicht vorliegen, da bis da-hin entsprechend Absatz 5 Nummer 3 der Baubeginn verwehrt ist. Die Entwurfsverfassenden erlangen damit eigenverantwortlich eine verfahrenlenkende Funktion, während im Gegen-zug dadurch die gewünschte Verfahrensbeschleunigung bei den unteren Bauaufsichtsbehör-den erreicht werden soll. Dies entspricht im Übrigen auch den Verfahrensabläufen in zahlrei-chen weiteren Bundesländern, nicht zuletzt Niedersachsen.

Im Sinne der gewünschten Regelungsziele wird **Satz 1** gegenüber Satz 1 a.F. verkürzt und vereinfacht, in dem die Baugenehmigung zu erteilen ist, wenn dem Bauvorhaben keine öf-fentlich rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungs-verfahren zu prüfen sind. Die angepassten Prüfprogramme sind § 63 Absatz 1 und § 64 zu entnehmen.

**Satz 2** entspricht unverändert Satz 2 a.F. und weist darauf hin, dass die durch eine Umwelt-verträglichkeitsprüfung ermittelten, beschriebenen und bewerteten Umweltauswirkungen nach Maßgabe der hierfür geltenden Vorschriften bei der Erteilung der Baugenehmigung zu berücksichtigen sind, sofern dies nicht bereits zuvor auf Ebene der Bauleitplanung gesche-hen ist.

Satz 3 a.F. ist im Zuge des Wegfalls der Schlusspunktprüfung zu modifizieren. Nach dem bisherigen Recht konnte die Baugenehmigung unter den aufschiebenden Bedingungen er-teilt werden, dass bautechnische Nachweise nachgereicht und die in der Baugenehmigung zu benennenden öffentlich-rechtliche Zulassungsentscheidungen nach Satz 1 eingeholt wer-den; dies galt nicht für die Nachreichung des Brandschutznachweises.

Die Möglichkeit, die Baugenehmigung unter Auflagen erteilen zu können, ergibt sich weiter-hin aus Absatz 3 Satz 1.

Die bisher in Satz 3 a.F. verortete Regelung, dass bautechnische Nachweise nachgereicht werden dürfen, verbleibt modifiziert im geänderten Satz 3, wonach es in Verbindung mit dem neuen Satz 4 in § 10 Absatz 2 BremBauVorlV nunmehr grundsätzlich für zulässig erklärt wird, dass bautechnische Nachweise der Standsicherheit nachgereicht werden dürfen. Dies gilt neu auch bei Einreichung von Bauvorlagen für eine Genehmigungsfreistellung nach § 62 sowie unverändert für Verfahren nach §§ 63 bis 64a. Der geprüfte Standsicherheitsnachweis muss entsprechend Absatz 5 Nummer 2 spätestens bis zur Mitteilung der Bauausführung der gesamten baulichen Anlage oder des betroffenen Bauabschnitts vorliegen.

Dadurch, dass der Brandschutznachweis nicht mehr genannt ist, ergibt sich keine Rege-lungslücke zu Satz 3 a.F., der dies ebenfalls bereits explizit ausgeschlossen hatte.

**Absatz 1a** wurde im Rahmen der LBO-Novelle 2024 hinzugefügt und führt entsprechend dem Beschluss der 142 BMK am 23./24.11.2023 im Rahmen von TOP 11 in Verbindung mit dem Bund-Länder-„Bauturbo“ das Instrument der Genehmigungsfiktion für das vereinfachte Verfahren nach § 63 ein. Da mit der LBO-Novelle 2026 eine Ausweitung dessen Anwendungsbereichs auch auf den Nichtwohnungsbau bis zur Sonderbaugrenze erfolgt, ergibt sich auch für den Umfang der Genehmigungsfiktion ein erweiterter Anwendungsbereich.

Die Vorschrift wird redaktionell angepasst und mit dem neuen Satz 4 um einen klarstellenden Verweis ergänzt.

Nach **Satz 1** gilt die beantragte Baugenehmigung für die Errichtung oder Änderung eines Vorhabens, das dem vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 63 unterliegt, entsprechend § 69 Absatz 3 Satz 1 zwölf Wochen nach Beginn der Entscheidungsfrist als genehmigt. Grundlegende Vorschrift für die Genehmigungsfiktion ist § 1 Absatz 1 Satz 1 des Bremischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (BremVwVfG) i.Vm § 42a Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG), auf den die Vorschrift entsprechend verweist. Dabei wird § 42a VwVfG entsprechend den Erfordernissen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens wie folgt modifiziert.

Nach **Nummer 1** beginnt die Frist für die Entscheidung

Nach **Buchstabe a)** drei Wochen nach Zugang des Bauantrags bei der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde oder

Nach **Buchstabe b)** drei Wochen nach Zugang der verlangten Unterlagen, wenn die Bauaufsichtsbehörde vor Fristbeginn eine Aufforderung nach § 69 Absatz 2 Satz 2 versandt hat und keine erneute Aufforderung zur Nachbesserung der Unterlagen erfolgt ist,

Dieser jeweils dreiwöchige Zeitraum wird als sog. „Vorfrist“ bezeichnet, in der die Bauaufsichtsbehörde nach Buchstabe a entsprechend § 69 Absatz 1 Satz 1 und 2 sowohl die formelle Vollständigkeit der erforderlichen Bauvorlagen nach der BremBauVorIV als auch die Plausibilität bzw. eine materielle Prüffähigkeit der Bauvorlagen festzustellen hat.

Verlangt die Bauaufsichtsbehörde nach Buchstabe b entsprechend § 69 Absatz 1 Satz 2 die Vervollständigung der Unterlagen oder eine Mängelbeseitigung, beginnt die dreimonatige Fiktionsfrist hingegen erst drei Wochen nach Vorlage der verlangten Unterlagen zu laufen, es sei denn, es ergeht innerhalb der drei-Wochen-Frist eine erneute Aufforderung der Nachbesserung.

Die Bauaufsichtsbehörde wird durch diese Regelungen jeweils unter Handlungsdruck gesetzt, da ansonsten laut Gesetz jeweils nach drei Wochen automatisch eine Vollständigkeitsfiktion eintritt, was der Verweis in § 69 Absatz 2 Satz 5 auf diese Vorschrift verdeutlicht. d.h. erhält die antragstellende Person drei Wochen nach Zugang des Bauantrages oder der verlangten Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde keine Rückmeldung nach § 69 Absatz 2 Satz 2 (Eingangsbestätigung mit Nachforderung) oder Satz 4 (Eingangs- und Vollständigkeitsbestätigung), beginnt automatisch die Hauptfrist nach Absatz 3 Satz 1 wonach innerhalb von zwölf Wochen über den vollständigen Bauantrag zu entscheiden ist.

Zwar ist Möglichkeit zur einmaligen Verlängerung der Fiktionsfrist durch den Verweis auf § 42a VwVfG und die Voraussetzungen in § 42a Absätze 2 Sätze 2 und 3 VwVfG gewährleistet, sie ist aber in § 69 Absatz 3 Satz 2 ebenfalls ausdrücklich genannt.

Ist über einen Bauantrag im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 63 zu entscheiden, gilt die Genehmigung als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der nach § 69 Absatz 3 Satz 1 maßgeblichen Frist versagt wird. Hierüber ist nach **Nummer 2** entsprechend § 1 Absatz 1 des Bremischen Verwaltungsverfahrensgesetzes in Verbindung mit § 42a Absatz 3 des Verwaltungsverfahrensgesetzes durch die untere Bauaufsichtsbehörde unverlangt und unverzüglich eine Fiktionsbescheinigung auszustellen. Die Bescheinigung hat den Inhalt der Genehmigung wiederzugeben, eine Rechtsbehelfsbelehrung nach § 58 der Verwaltungsgerichtsordnung zu enthalten und ist der antragstellenden Person, der Gemeinde sowie jedem Nachbarn zuzustellen, der dem Bauantrag nicht zugestimmt hat.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Fiktionsbescheinigung kein eigenständiger Verwaltungsakt im Sinne des § 35 VwVfG ist, sondern nur den bestehenden Rechtszustand entsprechend Absatz 1a dokumentiert. Die Fiktion ist bereits zuvor nach Fristablauf von § 69 Absatz 1 Satz 3 von Gesetzes wegen eingetreten, die nachfolgende behördliche Mitteilung in Form der Fiktionsbescheinigung ist rein deklaratorisch. Ein möglicher Drittwiderspruch nach § 80a VwGO ist aufgrund der eingetretenen, begünstigenden Fiktionswirkung analog zur Baugenehmigung nach Absatz 1 möglich

Hinsichtlich der Gültigkeit der Genehmigungsfiktion ist § 73 entsprechend anzuwenden.

**Satz 2** räumt der Antragstellerin oder dem Antragsteller die Möglichkeit ein, vor Ablauf der Entscheidungsfrist nach § 69 Absatz 3 Satz 1 in Textform auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion zu verzichten. Dies ist dann anzuraten, wenn insbesondere aus Gründen der Rechtssicherheit für das Vorhaben eine Baugenehmigung nach Absatz 1 als zweckmäßiger Nachweis angesehen wird. Sollte die behördliche Bearbeitungszeit die Frist nach § 69 Absatz 3 Satz 1 deutlich überschreiten, ist alternativ eine Untätigkeitsklage nach § 75 VwGO möglich. Diese kann auch erhoben werden, falls die nach Satz 1 Nummer 2 erforderliche Fiktionsbescheinigung nicht zeitnah ausgestellt werden sollte.

**Satz 3** stellt klar, dass

- a) Absatz 2 hinsichtlich der formellen Anforderungen an die Baugenehmigung,
- b) Absatz 3 hinsichtlich der Möglichkeit, eine Baugenehmigung mit Auflagen, Bedingungen und dem Vorbehalt der nachträglichen Aufnahme, Änderung oder Ergänzung sowie einer befristeten Erteilung zu versehen und
- c) Absatz 5 Nummer 1, dass mit der Bauausführung oder mit der Ausführung des jeweiligen Bauabschnitts erst begonnen werden darf, wenn die Baugenehmigung der Bauherrin oder dem Bauherrn zugegangen ist,

im Falle der Genehmigungsfiktion nach Satz 1 keine Anwendung finden.

Die Anforderungen des Absatzes 5 Nummern 2 bis 4 sowie die Absätze 6 und 7 sind hingegen auch beim Eintritt der Genehmigungsfiktion unverändert anzuwenden.

Entsprechend **Eckpunkt 4** stellt der neu hinzugefügte **Satz 4** ausdrücklich klar, dass § 72 Absatz 5 Nummer 2 unberührt bleibt. Demnach kann eine nach Satz 1 entstandene Genehmigungsfiktion nicht ausgenutzt werden, sofern eine nach § 66 Absatz 3 oder 4 erforderliche Prüfung bautechnischer Nachweise nicht spätestens entsprechend Absatz 5 Nummer 2 bis zum beabsichtigten Baubeginn nicht mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen worden ist.

Die Klarstellung erfolgt vor dem Hintergrund, dass sich die Prüfung bautechnischer Nachweise verfahrensunabhängig nach den Vorgaben des § 66 richtet.

Im Verwaltungsvollzug hat sich herausgestellt, dass insbesondere die Durchführung der bauaufsichtlichen Brandschutzprüfung durch externe Prüferinnen und Prüfer nur in seltenen Fällen innerhalb des Regelzeitraumes von acht Wochen abgeschlossen werden konnte, da insbesondere das nach § 27 Absatz 1 BremPPV erforderliche Abwarten der Stellungnahme der Berufsfeuerwehr oftmals zu Verzögerungen führt.

Sofern im Falle eines Fiktionseintritts nach Ablauf der zwölfwöchigen Entscheidungsfrist nach § 69 Absatz 3 Satz 1 die Prüfung der bautechnischen Nachweise noch nicht abgeschlossen sein sollte, wird mit der LBO-Novelle-2026 hinsichtlich der nachträglichen Beendigung der Prüfung bautechnischer Nachweise im Sinne der Rechtsklarheit wie folgt nachgesteuert:

- a) Bei positiver Beendigung werden erforderliche Abweichungen entsprechend dem neuen § 66 Absatz 6 durch die Prüferin oder den Prüfer mit dem Prüfbericht erteilt
- b) Bei nachträglicher Beendigung der Prüfung bautechnischer Nachweise mit einem negativen Ergebnis ist analog zu einer nach § 72 Absatz 1 erteilten Baugenehmigung im Einzelfall über eine Rücknahme der Genehmigungsfiktion entsprechend § 48

VwVfG zu entscheiden. Anderenfalls bleibt die Genehmigungsfiktion wertlos, da der Baubeginn nach § 72 Absatz 5 Nummer 2 versagt ist. Bei Zuwiderhandlung wäre ein Baustopp nach § 58 Absatz 2 zu verfügen.

**Absatz 2** bleibt unverändert und wurde im Hinblick auf die Digitalisierung des bauaufsichtlichen Verfahrens bereits mit der BremLBO-2024 „technologieoffen“ aufgeweitet. Nach **Halbsatz 1** bedarf die Baugenehmigung wie bisher der Schriftform. Alternativ kann das bestehende Schriftformerfordernis der BremLBO für die Baugenehmigung durch die qualifizierte elektronische Signatur dieses Verwaltungsaktes ersetzt werden. Dies ist durch die Ausgestaltung des § 3a des BremVwVfG jederzeit möglich, weshalb die Nennung dieser Möglichkeit nur klarstellenden Charakter hat. Auch wenn sich der Lenkungsausschuss der Projektgruppe „Digitalisierung des bauaufsichtlichen Verfahrens“ am 13.12.2022 sich für die Einführung der qualifizierenden elektronischen Signatur ausgesprochen hat, soll der Gesetzentwurf es darüber hinaus zulassen, dass eine behördliche Authentifizierung der Baugenehmigung auch über eine anderweitige Signatur erfolgen kann, sofern dies in einer anderen öffentlich-rechtlichen Vorschrift für zulässig erklärt wird.

**Halbsatz 2** bleibt unverändert, indem die Baugenehmigung nur insoweit zu begründen ist, als Abweichungen oder Befreiungen von nachbarschützenden Vorschriften zugelassen werden und die Nachbarin oder der Nachbar nicht nach § 70 Absatz 2 zugestimmt hat.

In **Absatz 3** bleiben die **Sätze 1 und 2** gegenüber der BremLBO-2024 unverändert. Demnach kann nach **Satz 1** die Baugenehmigung unter Auflagen, Bedingungen und dem Vorbehalt der nachträglichen Aufnahme, Änderung oder Ergänzung einer Auflage sowie befristet erteilt werden. Wird die Baugenehmigung mit einer Nebenbestimmung versehen, kann nach **Satz 2** eine Sicherheitsleistung verlangt werden.

**Absatz 4** bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024, wonach die Baugenehmigung unbeschadet der Rechte Dritter erteilt wird.

**Absatz 5** wird aus Gründen der Rechtsklarheit hinsichtlich der Gliederung angepasst und um eine neue Nummer 4 ergänzt. Mit der Bauausführung oder mit der Ausführung des jeweiligen Bauabschnitts darf erst begonnen werden, wenn

nach der unveränderten **Nummer 1** die Baugenehmigung der Bauherrin oder dem Bauherrn zugegangen ist,

nach der nur noch auf bautechnische Nachweise beschränkten **Nummer 2** eine nach Maßgabe des § 66 erforderliche Prüfung mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen werden konnte und der entsprechende Prüfbericht vorliegt,

nach der neuen **Nummer 3** andere erforderliche öffentlich-rechtliche Zulassungsentscheidungen erteilt sind. Mit dieser Bedingung wird ein modifiziertes Separationsmodell in Bezug auf die Zulässigkeit des Baubeginns geschaffen. Die vollständige Abschaffung der bisherigen Schlusspunktprüfung soll mit dieser Novelle wie folgt teilkompensiert werden:

- a) präventiv durch Einführung der Möglichkeit einer Bauvorhabenkonferenz als behördenübergreifende Vorabstimmung vor Einreichung des Bauantrages und der Einleitung baunebenrechtlicher Fachverfahren (siehe zu § 68 Absatz 5) und
- b) repressiv durch mögliche Verfügung eines Baustopps als öffentlich-rechtliche „Notbremse“ bei unberechtigtem Baubeginn nach § 72 Absatz 5 Nummer 3, wenn fachrechtliche Zulassungen noch nicht vorliegen sollten oder nicht erteilt werden können. Die zuständige Fachbehörde muss diese Amtshilfe jedoch eigenverantwortlich bei der unteren Bauaufsichtsbehörde mit Begründung in Textform einfordern. Es erfolgt also im Gegensatz zur bisherigen Schlusspunktprüfung eine Verantwortungsumkehr, da nun die Bauaufsicht im Genehmigungsverfahren nach §§ 63 und 64 nicht mehr zur präventiven Prüfung verpflichtet ist, ob baunebenrechtliche Zulassungsentscheidungen entsprechend § 72 Absatz 1 a.F. bereits erteilt worden sind oder voraussichtlich erteilt werden können.

Nach der neuen **Nummer 4** entsprechend Nummer 3 a.F. die nach § 72 Absatz 7 i.V.m. § 81 Absatz 2 erforderliche Baubeginnanzeige der Bauaufsichtsbehörde vorliegt.

**Absatz 6** bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024. Nach **Satz 1** müssen vor Baubeginn eines Gebäudes die Grundrissfläche abgesteckt und seine Höhenlage festgelegt sein. Nach **Satz 2** müssen Baugenehmigungen, Bauvorlagen, einschließlich der bautechnischen Nachweise, an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen.

**Absatz 7** bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024. Nach **Satz 1** hat die Bauherrin oder der Bauherr den Ausführungsbeginn genehmigungsbedürftiger Vorhaben und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als drei Monaten mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde in Textform mitzuteilen (Baubeginnanzeige). Mit dieser Anzeige sind nach **Satz 2** alle der Bauaufsichtsbehörde noch nicht vorliegenden Bauvorlagen einzureichen. Dies schließt entsprechend Absatz 5 Nummer 2 auch den Nachweis über nach § 66 zu prüfende bautechnische Nachweise ein.

#### **Zu § 72a – Typengenehmigung**

§ 72a bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

#### **Zu § 73 – Geltungsdauer der Genehmigung**

§ 73 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

#### **Zu § 74 – Teilbaugenehmigung**

§ 74 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

#### **Zu § 75 – Vorbescheid**

§ 75 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

#### **Zu § 76 – Fliegende Bauten**

§ 76 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

#### **Zu § 77 – Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte**

§ 77 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

#### **Zu § 78 – Einstellung von Arbeiten**

§ 78 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

#### **Zu § 79 – Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung**

§ 79 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

**Zu § 80 – Bauüberwachung**

§ 80 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

**Zu § 81 – Bauzustandsanzeigen, Aufnahme der Nutzung**

§ 81 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024

**Zu § 82– Baulasten**

§ 82 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

**Zu § 83– Ordnungswidrigkeiten**

§ 83 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

**Zu § 84– Rechtsvorschriften**

§ 84 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

**Zu § 85– Technische Baubestimmungen**

§ 85 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

**Zu § 86– Örtliche Bauvorschriften**

§ 86 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

**Zu § 87– Übergangsvorschriften**

§ 87 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

**Zu Artikel 2– Änderung der Bremischen Landesbauordnung zum 14. Januar 2027**

Artikel 2 wird unverändert aus dem Artikelgesetz der BremLBO-2024 übernommen, da mit Beschlussfassung der Nachfolgenovelle 2026 vor dem 14. Januar 2027 zu rechnen ist.

wird entsprechend der Synopse zur MBO-Fortschreibung vom 14.03.2023 (siehe TOP 14 der 332. Sitzung der FK Bauaufsicht) nach Beschluss der 142 BMK vom 23./24.11.2023 zu TOP 11 neu hinzugefügt und stellt klar, dass die EU-Maschinenrichtlinie mit Wirkung vom 14. Januar 2027 durch die Verordnung (EU) 2023/1230 ersetzt wird und die Bezugnahmen in der BremLBO entsprechend der Nummern 1 und 2 ab diesem Zeitpunkt in dem geänderten Wortlaut anzuwenden sind.

**Zu Artikel 3– Bekanntmachungserlaubnis**

Artikel 3 ermächtigt die Senatorin oder der Senator für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung den Wortlaut der Bremischen Landesbauordnung in der vom **(einsetzen: Datum des angestrebten Inkrafttretens zum 1. Juli 2026)** und in der vom 14. Januar 2027 an geltenden Fassung entsprechend der Anpassung nach Artikel 2 im Bremischen Gesetzblatt bekannt zu machen.

**Artikel 4– Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

**Absatz 1 Satz 1** regelt das Inkrafttreten des Artikelgesetzes zum **1. Juli 2026**. **Satz 2** stellt klar, dass damit gleichzeitig die die Bremische Landesbauordnung vom 29. Mai 2024 (Brem.GBl. S. 270, ber. 380) außer Kraft tritt.

**Absatz 2** enthält die Rückausnahme bezüglich des verzögerten Inkrafttretens von Artikel 2 zum 14. Januar 2027.

ENTWURF