Artikelgesetz zur Änderung bauordnungsrechtlicher Vorschriften

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Bürgerschaft (Landtag) beschlossene Gesetz:

Artikel 1
Änderung der Bremischen Landesbauordnung

Die Bremische Landesbauordnung vom 29. Mai 2024 (Brem.GBl.S. 270, 381), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2024 (Brem.GBl.S. 270, 381) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Das Inhaltsverzeichnis wird wie folgt geändert:

   a) Die Angabe zu § 16c wird durch die folgende Angabe ersetzt:

      „§ 16c Anforderungen für die Verwendung von CE-gekennzeichneten sowie nicht seriengefertigten Bauprodukten“

   b) Nach der Angabe zu § 51 wird die folgende Angabe eingefügt:

      „§ 51a Erleichterungen beim Umbau zur Wohnraumschaffung“

   c) Die Angabe zu § 53 wird durch die folgende Angabe ersetzt:

      „§ 53 Bauherrschaft“

   d) Die Angabe zu § 54 wird durch die folgende Angabe ersetzt:

      „§ 54 Entwurfsverfassende“

   e) Die Angabe zu § 55 wird durch die folgende Angabe ersetzt:

      „§ 55 Unternehmen“

   f) Die Angabe zu § 56 wird durch die folgende Angabe ersetzt:

      „§ 56 Bauleitende“

2. § 2 wird wie folgt geändert:

   a) Absatz 3 Satz 4 wird durch den folgenden Satz ersetzt:

      „Abweichend von der Höhenbestimmung nach Satz 2 ist ein bestehendes Gebäude in die Gebäudeklasse 2 einzustufen, wenn

1. von der Höhe der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes über der Stelle der Geländeoberfläche, von der ein Aufenthaltsraum jeder Nutzungseinheit über die Rettungsgeräte der Feuerwehr erreichbar ist, die Höhe des Gebäudes 7 Meter nicht überschreitet,

2. es in geschlossener Bauweise errichtet ist,

3. es sich um ein Wohngebäude im Sinne des Absatzes 5 handelt und

4. es aus nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 Quadratmetern besteht.“

b) Absatz 3a wird durch den folgenden Absatz 3a ersetzt:

„(3a) Bestehende Gebäude sind Gebäude nach Absatz 2 und 3, deren Aufnahme der Nutzung seit dem 1. Juli 2024 mindestens fünf Jahre zurückliegt. Insbesondere bei baulichen Änderungen bestehender Gebäude im Sinne des Satzes 1 gilt Folgendes:

1. Aufstockung ist das nachträgliche Hinzufügen von Geschossen nach Absatz 6 oder 7,

2. Umbau ist die innere Veränderung von Bestandsgebäuden ohne wesentliche Veränderung der Gebäudekubatur,

3. Ausbau ist die innere Vergrößerung von Bestandsgebäuden ohne wesentliche Veränderung der Gebäudekubatur,

4. Erweiterung ist der nachträgliche Anbau an bestehende Gebäude mit Ausweitung der Grundfläche.“

c) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) Nummer 8 wird durch die folgende Nummer 8 ersetzt:

„8. Schank- und Speisegaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen in Gebäuden oder mehr als 1 000 Gastplätzen im Freien, Beherbergungsstätten mit mehr als zwölf Betten, Vergnügungsstätten sowie Spielhallen und Wettbüros,“

bb) Nummer 18 wird durch die folgende Nummer 18 ersetzt:

„18. in den Fällen von Absatz 1 Satz 2 Nummer 11 Regallager mit einer Oberkante Lagerguthöhe von mehr als 7,50 Metern,“

d) Absatz 15 wird durch den folgenden Absatz 15 ersetzt:

„(15) Bauprodukte sind

1. Produkte, Baustoffe, Bauteile und Anlagen sowie Bausätze gemäß Artikel 3 Nummer 17 der Verordnung (EU) 2024/3110 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2024 zur Festlegung harmonisierter Vorschriften für die Vermarktung von Bauprodukten und

zur Aufhebung der Verordnung (EU) Nr 305/2011 (ABl. L. 2024/3110 vom 18.12.2024), die hergestellt werden, um dauerhaft, auch wiederholt, in bauliche Anlagen eingebaut zu werden,

2. aus Produkten, Baustoffen, Bauteilen sowie Bausätzen gemäß Artikel 3 Nummer 17 der Verordnung (EU) 2024/3110 vorgefertigte Anlagen, die hergestellt werden, um mit dem Erdboden verbunden zu werden

und deren Verwendung sich auf die Anforderungen nach § 3 Satz 1 auswirken kann. Als Hersteller gilt auch, wer gebrauchte Bauprodukte als verantwortlicher Dienstleister für die Wiederverwendung bereitstellt."

3. § 3 wird durch den folgenden § 3 ersetzt:

„§ 3

Allgemeine Anforderungen

Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern, in ihrer Nutzung zu ändern, dauerhaft instand zu halten und zu beseitigen, dass

1. die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit nicht gefährdet,

2. die natürlichen Lebensgrundlagen geschont, Aspekte der Nachhaltigkeit, des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im Sinne des Bremischen Klimaschutz- und Energiegesetzes angemessen berücksichtigt,

3. keine unzumutbaren Belästigungen verursacht,

4. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sowie

5. die Belange von Menschen mit Behinderung oder Mobilitätseinschränkung sowie die besonderen Sicherheitsbedürfnisse von Frauen und Kindern angemessen berücksichtigt

werden.

Bei der Planung, Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sind deren Lebenszyklusphasen zu berücksichtigen und es ist anzustreben, dass bei einer Beseitigung der baulichen Anlage oder ihrer Teile die anfallenden Baustoffe und Teile des Bauwerks wiederverwendet oder recycelt werden können."

4. § 6 wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 6 wird der folgende Absatz 6a eingefügt:

„(6a) Abweichend von Absatz 6 Satz 1 beträgt die Abstandsfläche für Windenergieanlagen im Außenbereich, in Gewerbe- und Industriegebieten oder in Sondergebieten für Windenergie 0,2 H, mindestens jedoch 3 Meter. Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich bei Windenergieanlagen nach deren Gesamthöhe, die sich aus der Nabenhöhe zuzüglich des Rotorradius

ergibt. Die Abstandsfläche ist ein Kreis um den geometrischen Mittelpunkt des Mastes.“

b) Absatz 9 Nummer 5 wird durch die folgende Nummer 5 ersetzt:

„5. der Ersatz von Gebäuden oder Gebäudeteilen bis zu den bisherigen Abmessungen innerhalb der bislang bestehenden Abstandsflächen,“

5. § 13 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe b wird durch den folgenden Buchstaben b ersetzt:

„b) ob es sich um die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer schutzbedürftigen Nutzung nach § 70 Absatz 3 Satz 2 handelt, die im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen bekanntgemacht und für die von der Immissionsschutzbehörde der angemessene Sicherheitsabstand im Sinne des § 3 Absatz 5c des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu ermitteln ist.“

6. § 16c wird durch den folgenden § 16c ersetzt:

„§ 16c

Anforderungen für die Verwendung von CE-gekennzeichneten sowie nicht seriengefertigten Bauprodukten

(1) Ein Bauprodukt, das die CE-Kennzeichnung trägt, darf verwendet werden, wenn die erklärten Leistungen den in diesem Gesetz oder aufgrund dieses Gesetzes festgelegten Anforderungen für diese Verwendung entsprechen.

(2) Ein Bauprodukt, das nach den Voraussetzungen des Artikel 14 der Verordnung (EU) 2024/3110 ohne Leistungs- und Konformitätserklärung und ohne CE-Kennzeichnung auf dem Markt bereitgestellt wird, muss den in diesem Gesetz oder aufgrund dieses Gesetzes festgelegten Anforderungen für diese Verwendung entsprechen.

(3) Die §§ 17 bis 25 Absatz 1 gelten nicht für Bauprodukte, die die CE-Kennzeichnung aufgrund der Verordnung (EU) 2024/3110 tragen.“

7. In § 25 Absatz 2 wird die Angabe „Nummer 305/2011“ durch die Angabe „2024/3110“ ersetzt.

8. § 30 wird wie folgt geändert:

a) Die Absätze 2 und 3 werden durch die folgenden Absätze 2 und 3 ersetzt:

„(2) Brandwände sind erforderlich als

1. Gebäudeabschlusswand unter entsprechender Anwendung von § 6 Absatz 3, 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 Meter gegenüber der Grundstücksgrenze errichtet werden, es sei denn, dass ein Abstand von mindestens 5 Metern zu bestehenden oder

nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden gesichert ist,

2. innere Brandwand zur Unterteilung ausgedehnter Gebäude in Abständen von nicht mehr als 40 Metern,

3. innere Brandwand zur Unterteilung landwirtschaftlich genutzter Gebäude in Brandabschnitte von nicht mehr als 10 000 Kubikmetern Brutto-Rauminhalt,

4. Gebäudeabschlusswand zwischen Wohngebäuden und angebauten landwirtschaftlich genutzten Gebäuden sowie als innere Brandwand zwischen dem Wohnteil und dem landwirtschaftlich genutzten Teil eines Gebäudes.

(3) Brandwände müssen auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung feuerbeständig sein und aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. Anstelle von Brandwänden sind in den Fällen des Absatzes 2 Nummer 1 bis 3 zulässig

1. für Gebäude der Gebäudeklasse 4 Wände, die auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung hochfeuerhemmend sind,

2. für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 hochfeuerhemmende Wände,

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 feuerhemmende Bauteile, und von außen nach innen die Feuerwiderstandsfähigkeit feuerbeständiger Bauteile haben.

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 2 000 Kubikmeter ist.“

b) Absatz 5 wird durch den folgenden Absatz 5 ersetzt:

„(5) Brandwände sind 0,30 Meter über die Bedachung zu führen oder in Höhe der Dachhaut mit einer beiderseits 0,50 Meter auskragenden feuerbeständigen Platte aus nichtbrennbaren Baustoffen abzuschließen; darüber dürfen brennbare Teile des Daches nicht hinweggeführt werden. Verbleibende Hohlräume sind vollständig mit nichtbrennbaren Baustoffen auszufüllen. Bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 sind Brandwände mindestens bis unter die Dachhaut zu führen. Satz 3 gilt auch für am 1. Juli 2024 rechtmäßig bestehende Gebäude, die durch Dachausbau zur Schaffung von Wohnraum zu einem Gebäude der Gebäudeklasse 4 werden, entsprechend. Brennbare Dachlatten sind zulässig, wenn sie hohlraumfrei in nichtbrennbare, im Brandfall formstabile Dämmstoffe eingebettet sind; dies gilt entsprechend für bauphysikalisch notwendige Folien, wenn sie im Bereich der Brandwand hohlraumfrei verlegt und ober- und unterseitig vollständig von nichtbrennbaren Baustoffen abgedeckt sind.“

c) Absatz 7 wird durch den folgenden Absatz 7 ersetzt:

„(7) Bauteile mit brennbaren Baustoffen dürfen über Brandwände nicht hinweggeführt werden; § 40 Absatz 1 Satz 2 bleibt unberührt. Bei Außenwandkonstruktionen, die eine seitliche Brandausbreitung begünstigen können, wie hinterlüfteten Außenwandbekleidungen oder Doppelfassaden, sind gegen die Brandausbreitung im Bereich der Brandwände besondere Vorkehrungen zu treffen. Außenwandbekleidungen von Gebäudeabschlusswänden müssen einschließlich der Dämmstoffe und Unterkonstruktionen nichtbrennbar sein. Abweichend von Satz 1 und 3 sind Dämmstoffe aus schwerentflammbaren Baustoffen bis zu einer Höhe von 0,50 Meter über der Geländeoberfläche zulässig. Bauteile dürfen in Brandwände nur soweit eingreifen, dass deren Feuerwiderstandsfähigkeit nicht beeinträchtigt wird; für Leitungen, Leitungsschlitze und Schornsteine gilt dies entsprechend.“

d) Absatz 10 wird durch den folgen Absatz 10 ersetzt:

„(10) Absatz 2 Nummer 1 gilt nicht für seitliche Wände von Vorbauten im Sinne des § 6 Absatz 7 Nummer 2 und Absatz 8 Satz 1 Nummer 6, wenn sie von dem Nachbargebäude oder der Nachbargrenze einen Abstand einhalten, der ihrer eigenen Ausladung entspricht, mindestens jedoch 1 Meter beträgt.“

9. § 32 Absatz 11 wird durch den folgenden Absatz 11 ersetzt:

„(11) Flachdachflächen ab insgesamt 50 Quadratmetern sind flächig und dauerhaft zu begrünen, soweit

1. unter Berücksichtigung von Absatz 4 Nummer 2 die Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung der Dachfläche es zulässt und

2. durch die Maßnahme kein wirtschaftlich unzumutbarer Mehraufwand entsteht.

Die durchwurzelbare Schichtdecke muss mindestens 10 Zentimeter betragen. Bei hallenartigen Gebäuden sind geringere Schichtdecken zulässig, sofern die durchwurzelbare Schicht mindestens 4 Zentimeter beträgt und der Spitzenabfluss (Cs-Wert) mindestens den Wert 0,6 erfüllt. Flächen für haustechnische Anlagen, für Tageslicht-Beleuchtungselemente und Dachterrassen sind bis zu einem Flächenanteil von insgesamt 30 Prozent der jeweiligen Flachdachfläche von der Begrünung ausgenommen. Die Sätze 1 bis 4 gelten nicht für Flachdachflächen von Gebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 soweit diese nach dem Bremischen Solargesetz oder aufgrund einer örtlichen Bauvorschrift zur Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom durch Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen) genutzt werden sollen. Die Sätze 1 bis 4 gelten für Gebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5 für den verbleibenden Teil der Flachdachfläche, sofern Photovoltaikanlagen auf denselben Flachdachflächen zu errichten sind. Bei einer Kombination der Begrünung von Flachdachflächen und der Errichtung von Photovoltaikanlagen reduziert sich die zu begrünende Flachdachfläche um den Anteil, der nach dem Bremischen Solargesetz oder einer örtlichen Bauvorschrift für die Errichtung von Photovoltaikanlagen vorzuhalten ist.“

10. Nach § 34 Absatz 7 wird der folgende Absatz 8 eingefügt:

„(8) Absatz 4 gilt nicht für Treppen, die nach § 35 Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 ohne eigenen Treppenraum zulässig sind.“

11. § 39 Absatz 1 bis 3 wird durch die folgenden Absätze 1 bis 3 ersetzt:

„(1) Aufzüge im Innern von Gebäuden müssen notwendige Fahrschächte haben, um eine Brandausbreitung in andere Geschosse ausreichend lang zu verhindern. In einem notwendigen Fahrschacht dürfen bis zu drei Aufzüge liegen. Aufzüge ohne notwendige Fahrschächte sind zulässig

1. innerhalb eines notwendigen Treppenraumes, ausgenommen in Hochhäusern,

2. innerhalb von Räumen, die Geschosse überbrücken,

3. zur Verbindung von Geschossen, die offen miteinander in Verbindung stehen dürfen,

4. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2, wenn sie sicher umkleidet sind.

(2) Die Wände notweniger Fahrschächte müssen als raumabschließende Bauteile

1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 feuerbeständig und aus nichtbrennbaren Baustoffen,

2. in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 hochfeuerhemmend und

3. in Gebäuden der Gebäudeklasse 3 feuerhemmend

sein; Wände notwendiger Fahrschächte aus brennbaren Baustoffen müssen schachtseitig eine Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke haben. Fahrschachttüren und andere Öffnungen in Wänden notwendiger Fahrschächte mit erforderlicher Feuerwiderstandsfähigkeit sind so herzustellen, dass die Anforderungen nach Absatz 1 Satz 1 nicht beeinträchtigt werden.

(3) Notwendige Fahrschächte müssen zu lüften sein und eine Öffnung zur Rauchableitung mit einem freien Querschnitt von mindestens 2,5 Prozent der Fahrschachtgrundfläche, mindestens jedoch 0,10 Quadratmeter haben. Diese Öffnung darf einen Abschluss haben, der im Brandfall selbsttätig öffnet und von mindestens einer geeigneten Stelle aus bedient werden kann. Die Lage der Rauchaustrittsöffnungen muss so gewählt werden, dass der Rauchaustritt durch Windeinfluss nicht beeinträchtigt wird.“

12. § 40 Absatz 1 wird durch den folgenden Absatz 1 ersetzt:

„(1) Leitungen dürfen durch raumabschließende Bauteile, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist, nur hindurchgeführt werden, wenn eine Brandausbreitung ausreichend lang nicht zu befürchten ist oder Vorkehrungen hiergegen getroffen sind; dies gilt nicht

1. für Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2,

2. innerhalb von Wohnungen,

3. innerhalb derselben Nutzungseinheit mit nicht mehr als insgesamt 400 Quadratmeter in nicht mehr als zwei Geschossen.

Auf Dächern dürfen Leitungen über Wände nach § 30 Absatz 2 hinweggeführt werden, sofern die Bauart den Technischen Baubestimmungen nach § 85 entspricht.“

13. § 48 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird durch den folgenden Absatz 2 ersetzt:

„(2) In Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen oder auf dem Baugrundstück sind in der Nähe des Hauseingangs barrierefrei erreichbare Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Mobilitätshilfsmittel in ausreichender Anzahl herzustellen. Jede Wohnung muss über einen ausreichend großen Abstellraum verfügen.“

b) § 48 Absatz 5 wird gestrichen.

14. § 49 Absatz 1 wird durch den folgenden Absatz 1 ersetzt:

„(1) Soweit Stellplätze sowie Fahrradabstellplätze aufgrund einer örtlichen Bauvorschrift nach § 86 Absatz 1 Nummer 4 notwendig sind, sind diese auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird; § 48 Absatz 2 bleibt unberührt. Alternativ oder ergänzend sind Maßnahmen eines vorhabenbezogenen Mobilitätsmanagements zulässig. [3]Die Verpflichtung nach Satz 1 entfällt

1. wenn bei einem am 1. Juli 2024 rechtmäßig bestehenden Gebäude eine Wohnung geteilt oder Wohnraum durch Nutzungsänderung, durch Aufstocken des Gebäudes oder durch Ausbau des Dachraums geschaffen wird und

2. bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohngebäuden mit bis zu 10 Wohneinheiten.“

15. § 50 wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 1 Satz 7 wird der folgende Satz eingefügt:

„Die Sätze 1 bis 3 und 7 gelten nicht, wenn durch nachträglichen Ausbau des Dachgeschosses, durch Aufstockung um bis zu zwei Geschosse oder durch Teilung von Wohnungen zusätzliche Wohnungen entstehen und entsprechend § 39 Absatz 4 Satz 6 auf die Herstellung eines ansonsten erforderlichen Aufzugs verzichtet wird.“

b) Absatz 5 Satz 1 Nummer 5 wird durch folgende Nummer 5 ersetzt:

„5. Änderungen oder Nutzungsänderungen im vorhandenen Bestand oder“

16. In § 51 Satz 1 wird die Angabe „Absatz 1“ gestrichen.

17. Nach § 51 wird der folgende § 51a eingefügt:

„§ 51a

Erleichterungen beim Umbau zur Wohnraumschaffung

(1) Werden Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen eines rechtmäßig bestehenden Gebäudes zur Wohnraumschaffung umgenutzt oder geändert, sind auf bestehende Gebäude oder Bauteile die §§ 6, 15, 27 bis 32, 34, 35 Absatz 1 und 3 bis 8 sowie § 36 nicht anzuwenden.

(2) Werden rechtmäßig bestehende Gebäude mit Aufenthaltsräumen zur Wohnraumschaffung erstmals um ein Geschoss aufgestockt, findet § 6 für die Aufstockung keine Anwendung. Darüber hinaus gilt, dass:

1. auf bestehende Bauteile die §§ 27 bis 32, 34, 35 Absatz 1 und 3 bis 8 sowie § 36 nicht anzuwenden sind,

2. im Bereich der Aufstockung die an die bisherige Gebäudeklasse gestellten Anforderungen gelten,

3. in den Wänden notwendiger Treppenräume Öffnungen zu Kellergeschossen mindestens feuerhemmende und selbstschließende Abschlüsse haben müssen,

4. Öffnungen zu Nutzungseinheiten im Bereich der Aufstockung mindestens feuerhemmende, rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse haben müssen, wenn bei bestehenden Gebäuden in notwendigen Treppenräumen die Treppe selbst oder Wand- und Deckenbekleidungen aus brennbaren Baustoffen bestehen oder die sonstigen Türen des notwendigen Treppenraums nicht mindestens den Anforderungen nach § 35 Absatz 6 entsprechen,

5. an oberster Stelle eine Öffnung nach § 35 Absatz 8 Satz 2 Nummer 2 zu schaffen ist, soweit in notwendigen Treppenräumen keine Fenster nach § 35 Absatz 8 Satz 2 Nummer 1 vorhanden sind.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten auch für Ausbauten im Sinne des § 2 Absatz 3a Satz 2 Nummer 3, einschließlich der Errichtung von Dachgauben und Zwerchgiebeln. Bei Änderungen nach den Absätzen 1 und 2 findet § 15 Absatz 2 keine Anwendung.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht für Hochhäuser oder für Gebäude, die infolge der Änderung einen Sonderbautatbestand nach § 2 Absatz 4 erfüllen und für Anbauten im Sinne des § 2 Absatz 3a Satz 2 Nummer 4.“

18. § 53 wird wie folgt geändert:

    a) Die Überschrift des § 53 wird durch die folgende Überschrift ersetzt:

    „§ 53

    Bauherrschaft“

    b) Absatz 1 Satz 4 wird durch den folgenden Satz ersetzt:

    „Werden Bauprodukte verwendet, die die CE-Kennzeichnung nach der Verordnung (EU) 2024/3110 tragen, ist die Leistungs- und Konformitätserklärung bereitzuhalten“

19. Die Überschrift des § 54 wird durch die folgende Überschrift ersetzt:

    „§ 54

    Entwurfsverfassende“

20. § 55 wird durch den folgenden § 55 ersetzt:

    „§ 55

    Unternehmen

    (1) Jedes Unternehmen ist für die mit den öffentlich-rechtlichen Anforderungen übereinstimmende Ausführung der von ihm übernommenen Arbeiten und insoweit für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle verantwortlich. Es hat die zur Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erforderlichen Nachweise und Unterlagen zu den verwendeten Bauprodukten und den angewandten Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten. Bei Bauprodukten, die die CE-Kennzeichnung nach der Verordnung (EU) 2024/3110 tragen, ist die Leistungs- und Konformitätserklärung bereitzuhalten.

    (2) Jedes Unternehmen hat auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde für Arbeiten, bei denen die Sicherheit der Anlage in außergewöhnlichem Maße von der besonderen Sachkenntnis und Erfahrung der Unternehmerin oder des Unternehmers oder von einer Ausstattung des Unternehmens mit besonderen Vorrichtungen abhängt, nachzuweisen, dass es für diese Arbeiten geeignet ist und über die erforderlichen Vorrichtungen verfügt.“

21. Die Überschrift des § 56 wird durch die folgende Überschrift ersetzt:

    „§ 56

    Bauleitende“

22. § 61 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 1 Buchstabe h und i wird jeweils die Angabe „, außer im Geltungsbereich örtlicher Bauvorschriften nach § 86 Absatz 1 Nummer 1“ gestrichen.

bb) Nummer 3 wird wie folgt geändert:

aaa) Die Angabe „Energien außer im Geltungsbereich örtlicher Bauvorschriften nach § 86 Absatz 1 Nummer 1,“ wird durch die Angabe „Energien:“ ersetzt.

bbb) Nach Buchstabe b wird der folgende Buchstabe c eingefügt:

„c) Solaranlagen im Geltungsbereich einer städtebaulichen oder einer Satzung nach § 86 Absatz 1 Nummer 1, die Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe der Anlage enthält, wenn sie den Festsetzungen der Satzung nicht widerspricht,“

ccc) Die bisherigen Buchstaben c bis e werden zu den Buchstaben d bis f.

cc) In Nummer 7 Buchstabe a wird die Angabe „und im Geltungsbereich örtlicher Bauvorschriften nach § 86 Absatz 1 Nummer 1“ gestrichen.

dd) Nummer 11 wird wie folgt geändert:

aaa) In Buchstabe c und d wird jeweils die Angabe „, außer im Geltungsbereich örtlicher Bauvorschriften nach § 86 Absatz 1 Nummer 1“ gestrichen.

bbb) In Buchstabe e wird die Angabe „und nicht im Geltungsbereich örtlicher Bauvorschriften nach § 86 Absatz 1 Nummer 1“ gestrichen.

ee) In Nummer 12 Buchstabe a, b und f wird jeweils die Angabe „, außer im Geltungsbereich örtlicher Bauvorschriften nach § 86 Absatz 1 Nummer 1 und 2“ gestrichen.

ff) Nummer 13 Buchstabe d wird durch den folgenden Buchstaben d ersetzt:

„d) Behelfsbauten, die der Landesverteidigung, dem Katastrophenschutz, dem Zivilschutz oder der Unfallhilfe dienen,“

gg) Nummer 15 wird wie folgt geändert:

aaa) Buchstabe b wird durch den folgenden Buchstaben b ersetzt:

„b) Zapfsäulen und Tankautomaten genehmigter Tankstellen sowie Ladestationen für Elektromobilität einschließlich technischer Nebenanlagen und die damit verbundene Änderung der Nutzung,“

bbb) Buchstabe g wird durch den folgenden Buchstaben g ersetzt:

„g) Vorhaben auf militärisch genutzten Liegenschaften.“

b) Absatz 3 Satz 8 wird durch den folgenden Satz ersetzt:

„§ 62 Absatz 3 Satz 4, § 66 Absatz 3 Satz 2, § 69 Absatz 2 Satz 1 bis 4, § 72 Absatz 5 Nummer 4 und Absatz 7 sowie § 80 Absatz 2 Nummer 1 gelten entsprechend.“

c) Absatz 6 Satz 5 wird wie folgt geändert:

aa) Die Angabe „insbesondere liegt vor“ wird durch die Angabe „liegt insbesondere vor“ ersetzt.

bb) Nummer 2 wird durch die folgende Nummer 2 ersetzt:

„2. nach dem Bremischen Hilfeleistungsgesetz ein Katastrophenfall, eine Krise oder ein außergewöhnliches Ereignis festgestellt ist,“

23. § 62 wird durch den folgenden § 62 ersetzt:

„§ 62

Genehmigungsfreistellung

(1) Keiner Genehmigung bedarf

1. unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 Satz 1 die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen,

2. unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 Satz 1 Nummer 3 und 4 im Anwendungsbereich des

a) § 34 des Baugesetzbuches die Änderung und Nutzungsänderung von rechtmäßig bestehenden Gebäuden und deren Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben bei Gebäuden,

b) § 35 Absatz 1 Nummer 8 Buchstabe b des Baugesetzbuches die Errichtung und Änderung von Solaranlagen,

3. die Modernisierung und der Ersatz von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien (Repowering).

Satz 1 Nummer 1 und 2 gilt nicht, wenn die baulichen Anlagen Sonderbauten nach § 2 Absatz 4 sind oder werden sowie für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung

1. eines oder mehrerer Gebäude, wenn dadurch dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten mit einer Größe von insgesamt mehr als 5 000 Quadratmeter Brutto-Grundfläche geschaffen werden, und

2. baulicher Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, wenn dadurch die gleichzeitige Nutzung durch mehr als 100 zusätzliche Besuchende ermöglicht wird,

die innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes liegen; ist der angemessene Sicherheitsabstand nicht bekannt, ist maßgeblich, ob sich das Vorhaben innerhalb des Achtungsabstands des Betriebsbereichs befindet.

(2) Nach Absatz 1 ist ein Bauvorhaben genehmigungsfrei gestellt, wenn

1. es im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 12, § 30 Absatz 1 oder des § 30 Absatz 2 des Baugesetzbuches mit Festsetzungen nach der Baunutzungsverordnung liegt,

2. es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht,

3. die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches gesichert ist und die Anforderungen der §§ 4 und 5 erfüllt sind und

4. 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.

Wenn

1. erforderliche planungsrechtliche Ausnahmen oder Befreiungen nach § 31 Absatz 1 oder 2 des Baugesetzbuches sowie städtebauliche Ermessensentscheidungen nach der Baunutzungsverordnung bereits getroffen worden sind oder

2. die planungsrechtliche Zulässigkeit mit einem Vorbescheid nach § 75 festgestellt worden ist,

ist das Vorhaben abweichend von Satz 1 Nummer 2 auch genehmigungsfrei zu stellen bei Wohngebäuden, auch mit Räumen zur Ausübung freier Berufe nach § 13 der Baunutzungsverordnung, bei sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, und bei Garagen, Stellplätzen, Nebengebäuden und Nebenanlagen zu diesen Bauvorhaben.

(3) Die Bauherrschaft hat die erforderlichen Bauvorlagen bei der Gemeinde einzureichen. Mit dem Bauvorhaben darf einen Monat nach Eingang der erforderlichen Bauvorlagen bei der Gemeinde begonnen werden. Teilt die Gemeinde der Bauherrschaft vor Ablauf der Frist mit, dass kein Genehmigungs-

verfahren durchgeführt werden soll und sie eine Untersagung nach § 15 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuches nicht beantragen wird, darf die Bauherrschaft mit der Ausführung des Bauvorhabens beginnen. Das Recht zur Ausführung des Bauvorhabens entsprechend der eingereichten Bauvorlagen erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren nach Vorliegen der Voraussetzungen nach den Sätzen 2 und 3 mit dessen Ausführung nicht begonnen wurde, oder die Bauausführung mehr als drei Jahre unterbrochen worden ist.

(4) Die Erklärung der Gemeinde nach Absatz 2 Satz 1 Nummer 4 erste Alternative kann insbesondere deshalb erfolgen, weil sie eine Überprüfung der sonstigen Voraussetzungen des Absatzes 2 oder des Bauvorhabens aus anderen Gründen für erforderlich hält. Darauf, dass die Gemeinde von ihrer Erklärungsmöglichkeit keinen Gebrauch macht, besteht kein Rechtsanspruch. Erklärt die Gemeinde, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, hat sie der Bauherrschaft vorgelegte Bauvorlagen zurückzureichen; dies gilt nicht, wenn die Bauherrschaft bei der Einreichung der Bauvorlagen bestimmt hat, dass diese im Fall der Erklärung nach Absatz 2 Satz 1 Nummer 4 als Bauantrag zu behandeln sind. Die Bauherrschaft kann auch bereits mit Einreichung des Bauantrages für Vorhaben nach Absatz 1 Satz 1 die Durchführung eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens nach § 63 verlangen.

(5) § 66 gilt entsprechend, soweit die Sätze 2 und 3 nichts Abweichendes regeln. Bei Vorhaben nach Absatz 1 Satz 1 sind nach § 66 Absatz 3 oder 4 erforderliche bauaufsichtliche Prüfungen isoliert bei der unteren Bauaufsichtsbehörde zu beantragen. § 66 Absatz 3 oder 4 gilt mit der Maßgabe, dass die bautechnischen Nachweise geprüft vorzulegen sind, sofern dies erforderlich ist; weitere Nachweise der Standsicherheit können nachgereicht werden. § 59 Absatz 2, § 68 Absatz 2 Satz 1 und Absatz 4, § 69 Absatz 2 Satz 1 bis 3 und Absatz 4, § 71 sowie § 72 Absatz 5 Nummer 2 bis 4 und Absatz 6 und 7 sind entsprechend anzuwenden.“

24. § 63 Absatz 1 Satz 1 wird durch den folgenden Satz ersetzt:

„Bei verfahrenspflichtigen baulichen Anlagen, die keine Sonderbauten nach § 2 Absatz 4 sind und auch nicht in den Anwendungsbereich des § 62 fallen, prüft die Bauaufsichtsbehörde

1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuches,

2. die Übereinstimmung mit den Vorschriften der §§ 4 bis 6, § 33 und § 50,

3. beantragte Abweichungen im Sinne des § 67 Absatz 1 und 2 Satz 2 sowie

4. andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird.“

25. § 64 Satz 1 wird durch den folgenden Satz ersetzt:

„Bei Sonderbauten nach § 2 Absatz 4 prüft die Bauaufsichtsbehörde

1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuches,

2. die Vorschriften dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes,

3. andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird,

4. andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, ausgenommen die Anforderungen des Energierechts und des Arbeitsstättenrechts, für die kein eigenes Zulassungs- oder Kenntnisgabeverfahren bei einer Fachbehörde durchzuführen ist.“

26. Nach § 66 Absatz 5 wird der folgende Absatz 6 eingefügt:

„(6) Werden bautechnische Nachweise nach Absatz 4 durch eine Prüfingenieurin oder einen Prüfingenieur geprüft, sind die entsprechenden Anforderungen auch in den Fällen des § 67 Absatz 1 durch die Bauaufsichtsbehörde nicht mehr zu prüfen. Nach Satz 1 erforderliche Abweichungsentscheidungen betreffend Brandschutzvorschriften sind durch die Prüfingenieurin oder den Prüfingenieur zu treffen und im Prüfbericht in Textform zu dokumentieren.“

27. § 67 Absatz 1 wird wie folgt geändert

a) In Satz 1 wird die Angabe „ist“ durch die Angabe „sind“ ersetzt.

b) Satz 3 wird durch den folgenden Satz ersetzt:

„Abweichungen im Sinne des Satzes 1 sollen zugelassen werden für

1. Vorhaben, die der Weiternutzung bestehender Gebäude dienen,

2. Vorhaben zur Energieeinsparung, zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Förderung nachhaltiger Mobilität,

3. Vorhaben zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen.“

28. Nach § 68 Absatz 4 wird der folgende Absatz 5 eingefügt:

„(5) Bei verfahrenspflichtigen Vorhaben ist auf Ersuchen der Bauherrschaft noch vor Einreichung des Bauantrages oder der Anzeige der Genehmigungsfreistellung eine Bauvorhabenkonferenz durchzuführen; hierzu sind alle für die Vorabstimmung notwendigen Unterlagen einzureichen. An der Bauvorhabenkonferenz sollen die Bauherrschaft oder die entwurfsverfassende Person und jeweils eine entscheidungsbefugte Vertretung der durch das Vorhaben wesentlich berührten Fachbehörden teilnehmen. Die Bauvorhabenkonferenz legt fest, welche Vorarbeiten bis zur Einreichung des Bauantrages oder der Anzeige der Genehmigungsfreistellung erfolgen sollen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und dem Bauantrag oder der Anzeige der Genehmigungsfreistellung sowie den fachrechtlichen Gestattungsanträgen der nach Satz 2 beteiligten Fachbehörden beizufügen.“

29. § 69 wird durch den folgenden § 69 ersetzt:

„§ 69

Behandlung des Bauantrags

(1) Die Bauaufsichtsbehörde hört zum Bauantrag diejenigen Stellen,

1. deren Beteiligung oder Anhörung für die Entscheidung über den Bauantrag durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist oder

2. ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags nicht beurteilt werden kann.

Die Beteiligung oder Anhörung entfällt, wenn die jeweilige Stelle dem Bauantrag bereits vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens zugestimmt hat. Bedarf die Erteilung der Baugenehmigung der Zustimmung oder des Einvernehmens einer Behörde oder sonstigen Stelle, so gilt 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 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 1, 3 und 4 gelten nicht, sofern Bauvorlagen der jeweils zuständigen Stelle zur Kenntnis übermittelt werden.

(2) Die untere Bauaufsichtsbehörde prüft den Bauantrag nach Eingang auf seine Vollständigkeit. 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 die Bauherrschaft zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. Werden die Mängel innerhalb der Frist nach Satz 2 nicht behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen. Sobald der Bauantrag und die Bauvorlagen vollständig sind, bestätigt die Bauaufsichtsbehörde der Bauherrschaft in Textform den Zeitpunkt des vollständigen Eingangs von Bauantrag und Bauvorlagen. § 72 Absatz 1a Satz 1 bleibt unberührt.

(3) Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet innerhalb von zwölf Wochen über den vollständigen Bauantrag. Die Frist nach Satz 1 beginnt mit dem bestätigten Eingangsdatum nach Absatz 2 Satz 4; sie kann unter Angabe eines wichtigen Grundes um höchstens einen Monat verlängert werden. Ist die Prüfung eines Bauantrages bei Verfahren nach § 64 besonders schwierig oder umfangreich, kann die Bauaufsichtsbehörde mit der Eingangsbestätigung erklären, dass die Frist nach Satz 1 voraussichtlich nicht eingehalten wird. Auf die Einhaltung der Frist nach Satz 1 kann die Bauherrschaft nicht wirksam verzichten. Wird bei der Bearbeitung des Bauantrags festgestellt, dass zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit zusätzliche Fachgutachten oder fachliche Stellungnahmen erforderlich sind, so können diese durch die Bauaufsichtsbehörde nachgefordert werden; die Frist nach Satz 1 wird bis zum Eingang der Unterlagen gehemmt.

Die Frist nach Satz 1 beginnt erneut, wenn die Prüfung des Bauantrages zu einer wesentlichen Änderung des Bauantrages führt.

(4) Betrifft das Vorhaben eine Anlage, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie (EU) 2018/2001 fällt, gilt ergänzend Folgendes:

1. auf Antrag der Bauherrschaft werden das bauaufsichtliche Verfahren sowie alle sonstigen Zulassungsverfahren, die für die Durchführung des Vorhabens nach Bundes- oder Landesrecht erforderlich sind, über eine einheitliche Stelle im Sinne des § 1 Absatz 1 Satz 1 des Bremischen Verwaltungsverfahrensgesetzes in Verbindung mit § 71a des Verwaltungsverfahrensgesetzes abgewickelt;

2. die einheitliche Stelle stellt ein Verfahrenshandbuch für Bauherren bereit und macht diese Informationen auch im Internet zugänglich, wobei sie dabei auch gesondert auf kleinere Vorhaben und Vorhaben zur Eigenversorgung mit Elektrizität eingeht und bei den im Internet veröffentlichten Informationen auch darauf hinweist, für welche Vorhaben sie zuständig ist und welche weiteren einheitlichen Stellen in der Freien Hansestadt Bremen für Vorhaben, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie (EU) 2018/2001 fallen, zuständig sind;

3. nach Eingang der vollständigen Unterlagen erstellt die Bauaufsichtsbehörde einen Zeitplan für das weitere Verfahren und teilt diesen Zeitplan in den Fällen der Nummer 1 der einheitlichen Stelle, andernfalls der Antragstellerin oder dem Antragsteller mit.

Einheitliche Stelle im Sinne des Satzes 1 ist die Senatorin oder der Senator für Umwelt, Klima und Wissenschaft.“

30. § 71 Absatz 1 Satz 1 wird durch den folgenden Satz ersetzt:

„Die Bauaufsichtsbehörden sind befugt, zur Durchführung der bauaufsichtlichen Verfahren nach § 61 Absatz 3 Satz 2, §§ 62, 63, 64, 64a, 66, 67, 74, 75 und 76, zur Wahrnehmung ihrer Aufgaben nach § 58, einschließlich der Erhebung von Gebühren, zur Führung des Baulastenverzeichnisses nach § 82 sowie zur Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten nach § 83 die erforderlichen personenbezogenen Daten von den nach §§ 53 bis 56 am Bau verantwortlich Beteiligten, Grundstückseigentümern, Nachbarn, Baustoffproduzenten sowie sonstigen am Verfahren zu Beteiligenden zu verarbeiten.“

31. § 72 wird wie folgt geändert:

a) Die Absätze 1 und 1a durch die folgenden Absätze 1 und 1a ersetzt:

„(1) Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Die durch eine Umweltverträglichkeitsprüfung ermittelten, beschriebenen und bewerteten Umweltauswirkungen sind nach Maßgabe der hierfür geltenden Vorschriften bei der Erteilung der Baugenehmigung zu berücksichtigen. Es ist zulässig, dass bautechnische Nachweise der Standsicherheit nachgereicht werden.

(1a) 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; § 1 Absatz 1 Satz 1 des Bremischen Verwaltungsverfahrensgesetzes in Verbindung mit § 42a des Verwaltungsverfahrensgesetzes gilt mit folgenden Maßgaben entsprechend:

1. Die Frist für die Entscheidung beginnt

   a) drei Wochen nach Zugang des Bauantrags oder

   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.

2. Die Fiktionsbescheinigung nach § 1 Absatz 1 des Bremischen Verwaltungsverfahrensgesetzes in Verbindung mit § 42a Absatz 3 des Verwaltungsverfahrensgesetzes ist unverlangt und unverzüglich auszustellen; sie hat den Inhalt der Genehmigung wiederzugeben, eine Rechtsbehelfsbelehrung nach § 58 der Verwaltungsgerichtsordnung zu enthalten und ist dem Antragsteller, der Gemeinde sowie jedem Nachbarn zuzustellen, der dem Bauantrag nicht zugestimmt hat.

Satz 1 findet keine Anwendung, wenn der Antragsteller vor Ablauf der Entscheidungsfrist gegenüber der Baugenehmigungsbehörde in Textform auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion verzichtet hat. Im Fall des Satzes 1 finden die Absätze 2, 3 und 5 Nummer 1 keine Anwendung.“

b) Absatz 5 wird durch den folgenden Absatz 5 ersetzt:

„(5) Mit der Bauausführung oder mit der Ausführung des jeweiligen Bauabschnitts darf erst begonnen werden, wenn

1. die Baugenehmigung der Bauherrschaft zugegangen ist,

2. die bautechnischen Nachweise nach Maßgabe des § 66 geprüft sind,

3. andere erforderliche öffentlich-rechtliche Zulassungsentscheidungen erteilt sind,

4. die Baubeginnanzeige der Bauaufsichtsbehörde vorliegt.“

32. In § 73 Absatz 1 Satz 1 wird die Angabe „§ 63 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3“ durch die Angabe „§ 63 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4“ ersetzt.

33. In § 78 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 wird die Angabe „Nummer 305/2011“ durch die Angabe „2024/3110“ ersetzt.

34. § 80 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 4 wird durch den folgenden Absatz 4 ersetzt:

„(4) Im Rahmen der Bauüberwachung ist jederzeit Einblick in die Genehmigungen, Zulassungen, Prüfzeugnisse, Übereinstimmungszertifikate, Zeugnisse und Aufzeichnungen über die Prüfungen von Bauprodukten, in die CE-Kennzeichnungen und Leistungs- und Konformitätserklärungen nach der Verordnung (EU) 2024/3110, in die Bautagebücher und andere vorgeschriebene Aufzeichnungen zu gewähren.“

b) In Absatz 5 wird die Angabe „Nummer 305/2011“ durch die Angabe „2024/3110“ ersetzt.

35. § 85 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 3 wird gestrichen.

b) Absatz 4 wird zu Absatz 3.

c) Absatz 5 wird zu Absatz 4

36. § 87 Absatz 2 wird durch den folgenden Absatz 2 ersetzt:

„(2) Für Bauprodukte, die weiterhin nach der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. Marz 2011 zur Festlegung harmonisierter Bedingungen für die Vermarktung von Bauprodukten und zur Aufhebung der Richtlinie 89/106/EWG des Rates (ABl. L 88 vom 4.4.2011, S. 5; ABl. L 103 vom 12.4.2013, S. 10; ABl. L 92 vom 8.4.2015, S. 118), die zuletzt durch Verordnung (EU) 2024/3110 vom 27.11.2024 (ABl. L, 2024/3110, 18.12.2024) geändert worden ist, auf dem Markt bereitgestellt werden, sind die Regelungen der Bremischen Landesbauordnung in der Fassung vom 29. Mai 2024 (Brem.GBl. S. 270, 381) anzuwenden, soweit diese auf die Verordnung (EU) Nr. 305/2011 verweisen.“

Artikel 2
Änderung der Bremischen Bauvorlagenverordnung

Die Bremische Bauvorlagenverordnung vom 1. September 2022 (Brem.GBl. S. 753), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 24. Oktober 2024 (Brem.GBl. S. 792) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 3 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

a) Satz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Nummer 9 wird durch die folgende Nummer 9 ersetzt:

„9. Angaben über die Beantragung der für das Vorhaben nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Zulassungsentscheidungen.“

bb) Nummer 10 wird gestrichen.

b) Satz 2 wird gestrichen.

2. § 4 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

   a) Nummer 6 wird durch die folgende Nummer 6 ersetzt:

      „6. die Angabe der Herstellungs- und Anbringungskosten.“

   b) Nummer 7 wird gestrichen.

3. § 6 Satz 1 wird wie folgt geändert:

   a) Nummer 8 wird gestrichen.

   b) Die Nummern 9 bis 11 werden zu den Nummern 8 bis 10.

4. § 7 Absatz 3 Nummer 9 wird durch die folgende Nummer 9 ersetzt:

   „9. den nach der Baumschutzverordnung geschützten Baumbestand auf dem Baugrundstück und auf den Nachbargrundstücken in einem Grenzabstand von bis zu 5 Metern,“

5. § 8 Absatz 2 Nummer 2 wird wie folgt geändert:

   a) In Buchstabe g wird die Angabe „§ 6 Absatz 4 Satz 2“ durch die Angabe „§ 6 Absatz 5 Satz 2“ ersetzt.

   b) In Buchstabe h Doppelbuchstabe bb wird die Angabe „;“ durch die Angabe „,“ ersetzt.

   c) In Buchstabe i wird die Angabe „;“ durch die Angabe „,“ ersetzt.

   d) Nach Buchstabe i wird der folgende Buchstabe j eingefügt:

      „j) Außenwandflächen, auf denen eine Fassadenbegrünung vorgesehen ist; dazu ist eine aussagekräftige Beschreibung der Fassadenbegrünung sowie ein Pflege- und Wartungskonzept zu erstellen;“

6. Nach § 10 Absatz 2 Satz 3 wird der folgende Satz eingefügt:

   „Einzelnachweise, die erst vorgelegt werden können, wenn die Ausführungsplanung erstellt ist, dürfen nachgereicht werden, müssen jedoch spätestens zu einer nach Maßgabe des § 66 Absatz 3 der Bremischen Landesbauordnung erforderlichen Prüfung und vor der Bauausführung oder Ausführung des jeweiligen Bauabschnitts vorliegen.“

7. Nach § 11 Absatz 2 wird der folgende Absatz 3 eingefügt:

   „(3) Bei Vorhaben der Genehmigungsfreistellung nach § 62 Absatz 1 der Bremischen Landesbauordnung ist der Brandschutznachweis nach den Absätzen 1 und 2 bauaufsichtlich geprüft vorzulegen, sofern dies nach § 66 Absatz 4 der Bremischen Landesbauordnung erforderlich ist.“

8. § 14 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 3 Nummer 5 wird durch die folgende Nummer 5 ersetzt:

„5. die Bauvorlagen nach §§ 7 bis 9,“

b) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) Nummer 1 wird durch die folgende Nummer 1 ersetzt:

„1. über den Eingang eines Bauantrages und einer Bauvoranfrage Daten nach Absatz 3 Nummer 1 bis 6 an:

a) die für die Denkmalpflege zuständige Stelle,

b) die für die Landesarchäologie zuständige Stelle,

c) die für die Grundstücksentwässerung zuständige Stelle,

d) das Statistische Landesamt,

e) die für die Fortschreibung der Wohnungsbaukonzeption im Lande Bremen zuständige Stelle,

f) die für die Aktivierung von Bautätigkeiten in Baulücken zuständige Stelle,

g) die für den Kampfmittelräumdienst zuständige Stelle,

h) die für den Natur- und Umweltschutz zuständige Stelle,

i) die für die Spielförderung von Kindern zuständige Stelle,

j) die für die Vermittlung von barrierefreiem Wohnraum zuständige Stelle,

k) die Ortsämter zur Kenntnis der Beiräte,

l) die für den Vollzug des Bremischen Solargesetzes zuständige Stelle;“

bb) Nummer 2 Buchstabe i wird durch den folgenden Buchstaben i ersetzt:

„i) die für den Natur- und Umweltschutz zuständige Stelle,“

cc) Nummer 3 Buchstabe n wird durch den folgenden Buchstaben n ersetzt:

„n) die für den Natur- und Umweltschutz zuständige Stelle,“

dd) Nummer 4 Buchstabe g wird durch den folgenden Buchstaben g ersetzt:

„g) die für den Natur- und Umweltschutz zuständige Stelle,“

ee) Nummer 5 wird wie folgt geändert:

aaa) Buchstabe f wird durch den folgenden Buchstaben f ersetzt:

„f) die für den Natur- und Umweltschutz zuständige Stelle,“

bbb) Buchstabe j wird durch den folgenden Buchstaben j ersetzt:

„j) die für die Vermittlung von barrierefreiem Wohnraum zuständige Stelle;“

9. § 16 wird durch den folgenden § 16 ersetzt:

„§ 16

Übergangsvorschriften

Für die vor dem 1. Januar 2027 eingeleiteten und noch nicht abgeschlossenen Verfahren können Bauvorlagen, die der Bremischen Bauvorlagenverordnung vom 1. September 2022 (Brem.GBl. S. 753), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 24. Oktober 2024 (Brem.GBl.S.792) geändert worden ist, entsprechen, auch nach dem 1. Januar 2027 eingereicht werden.“

10. § 17 wird gestrichen.

Artikel 3
Bekanntmachungserlaubnis

Die Senatorin oder der Senator für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung kann den vollständigen Wortlaut der Bremischen Landesbauordnung in der vom 14. Januar 2027 an geltenden Fassung und der Bremischen Bauvorlagenverordnung in der vom 1. Januar 2027 an geltenden Fassung im Bremischen Gesetzblatt bekannt machen.

Artikel 4
Inkrafttreten

(1) Dieses Gesetz tritt vorbehaltlich des Absatzes 2 am 1. Januar 2027 in Kraft.

(2) Artikel 2 Nummer 8 tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Bremen,

Der Senat

Begründung zur Änderung der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO-2026)

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 vorabgestimmt 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.

Im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens sind die **Eckpunkte 5 und 10** wie nachtstehend aufgeführt modifiziert worden. Für nähere Erläuterungen zu den einzelnen Eckpunkten wird auf die Ausführungen **Ziffer 3** verwiesen.

Eckpunkt Nr.	**Eckpunkt für Anhörung**	**Eckpunkt für Beschlussfassung**
1	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.	
2	Wegfall der Schlusspunktfunktion auch bei Verfahren nach § 64 BremLBO	
3	Das vereinfachte Genehmigungsverfahren nach § 63 BremLBO soll entsprechend der MBO auch auf den Nichtwohnungsbau bis zur Sonderbaugrenze ausgeweitet werden	
4	Modifizierung der Regelung der Genehmigungsfiktion bei Verfahren nach § 63 BremLBO, um nach Möglichkeit ein repressives Einschreiten zu vermeiden	
5	Die Genehmigungsfreistellung nach § 62 BremLBO soll unverändert auf den Wohnungsbau bis zur Sonderbaugrenze beschränkt bleiben	Die Genehmigungsfreistellung nach § 62 BremLBO wird musterkonform bis zur Sonderbaugrenze ausgeweitet
6	Aufnahme des Instruments einer behördenübergreifenden „Bauvorhaben-Konferenz“ nach Berliner Vorbild vor Einreichung des Bauantrages für verfahrenspflichtige Bauvorhaben als freiwilliges und kostenpflichtiges Angebot	

Eckpunkt Nr.	Eckpunkt für Anhörung	Eckpunkt für Beschlussfassung
7	Übernahme der Beschlüsse der Bauministerkonferenz (BMK) aus den Jahren 2024 und 2025 zur Fortschreibung der Musterbauordnung (MBO) in die BremLBO	
8	Fortschreibung der Umbauordnung	
9	Streichung der Öffnungsklausel für barrierefreie R-Wohnungen in § 50 Absatz 1 Satz 4 und 5 BremLBO	Beibehaltung der Öffnungsklausel für barrierefreie R-Wohnungen in § 50 Absatz 1 Satz 4 und 5 BremLBO
10	Verzicht auf die Aufnahme einer Regelung betreffend die verpflichtende Fassadenbegrünung	
11	Weitere wesentliche Rechtsanpassungen im materiellen Bereich	

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 sich der Wohnungsmarkt in Deutschland derzeit in einer strukturellen Krise befinde. Hohe Baukosten, steigende Zinsen, teils lange Genehmigungsverfahren und ein weiterhin großer Mangel an bezahlbarem, zukunftsfähigem, sozial- und klimagerechtem 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 zu nennen, veröffentlicht im Februar 2025 als sog. „Hamburg Standard“, bei der im Verlaufe des letzten Jahres in folgenden drei Handlungsfeldern Maßnahmenpakete erarbeitet wurden:

1. Reduktion von Baustandards (Bezug im Wesentlichen auf die untergesetzliche Ebene wie Normung, Technische Baubestimmungen und technische Regeln),
2. bessere Strukturierung der Bauprozesse und der Zusammenarbeit u.a. in Bauteams (Bezug im Wesentlichen auf die Planungsebene der Entwurfsverfassenden),
3. Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren (Bezug im Wesentlichen auf Anforderungen im Verwaltungsverfahren und behördliche Vollzugspraktiken).

Die dort erarbeiteten Ergebnisse sind auf andere Bundesländer grundsätzlich übertragbar.

Bereits im Rahmen der Beschlüsse zum „Sanierungsprogramm 2025“ hat der Senat am 10. September 2024 die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung aufgefordert, alle Standards zu überprüfen, die sich auf die Entwicklung des Bauens auswirken.

Unabhängig von der LBO-Novelle-2026 hat die Senatskommission Wohnungsbau am 13. Mai 2025 diesbezüglich bereits erste Prüfergebnisse und Verfahrensvorschläge zur Kenntnis genommen.

Hierzu zählt unter anderem die Überarbeitung des Stellungnahmeverfahrens mit den Beiräten bei bauaufsichtlichen Verfahren in der Stadtgemeinde Bremen Im Zuge dessen wurde durch die Bremische Stadtbürgerschaft die vierzehnte Änderung des Ortsgesetzes über Beiräte und Ortsämter (BeiräteOG) vom 14. Oktober 2025 beschlossen (siehe hierzu ausführlich Drs. 21/637 S vom 2. Oktober 2025 und nachfolgend Brem.GBl. Nr. 119 vom 6. November 2025, S. 990).

Zudem hat die Senatskommission Wohnungsbau unter dem Titel „Einfach Bremen“ den Beschluss zur Erarbeitung eines „Bremer Weges zum kosteneffizienten und zukunftsfähigen Bauen“ (kurz: Bremer Weg) gefasst, der sich am vorgelegten „Hamburg-Standard“ orientieren soll. Die hierzu eingerichtete Unterarbeitsgruppe „Kostenreduktion“ wurde mit der inhaltlichen Bearbeitung des Bremer Weges beauftragt. Die konkrete inhaltliche Arbeit an vielfältigen Maßnahmenvorschlägen, die sich sowohl aus Maßnahmen des sogenannten „Hamburg Standard“ als auch aus ergänzenden bremischen Vorschlägen zusammensetzen, erfolgte von Mai bis Oktober 2025 analog zu Hamburg in folgenden drei thematischen Arbeitskreisen:

1. Arbeitskreis I - Kostenreduzierende Baustandards
2. Arbeitskreis II - Optimierte Bauprozesse und Bauplanung
3. Arbeitskreis III - Beschleunigte Verwaltungsverfahren

Die Novellierung der Bremischen Landesbauordnung wurde im Rahmen des Arbeitskreises III umfassend thematisiert. Es wurde von der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung darauf hingewiesen, dass sich der zu diesem Zeitpunkt bereits fertiggestellte Anhörungsentwurf der BremLBO-2026 in einem parallelen Zeitraum vom 13. Juni bis zum 5. September 2025 im förmlichen Anhörungsverfahren befinde und der teils kritische Diskussionsprozess im AK III als „mündlicher Teil“ in das Anhörungsverfahren einbezogen werde. Gleichwohl ist deutlich gemacht worden, dass die von einigen Akteuren aufgestellten Forderungen an die inhaltliche Ausgestaltung LBO-Novelle nur weiterverfolgt werden können, sofern diese in Verbindung mit den aktuellen Novellenzielen stehen und fachlich sinnvoll erscheinen, so dass einige Forderungen im Laufe der Arbeitsgruppensitzungen wieder verworfen worden sind.

Der Abschlussbericht zur Erarbeitung des „Bremer Weges zum kosteneffizienten und zukunftsfähigen Bauen“ ist der Senatskommission Wohnungsbau auf ihrer Sitzung am 04.11.2025 vorgelegt worden. Mit Verweis auf die Anlage 2 des Abschlussberichtes hatte der kritisch-konstruktive Diskussionsprozess im Rahmen des Bremer Weges mit folgenden Themen Einfluss auf die Novelle der BremLBO-2026 und auf den nachgelagerten Vollzug der bauaufsichtlichen Verfahren:

Maßnahme Nr.	**Thema / Vorschrift BremLBO**	**Vorschlag**	**Sachstand Januar 2026**
008	Barrierefreiheit § 39 Absatz 4 i.V.m. § 50	Verknüpfung zwischen Aufzugspflicht und baulicher Barrierefreiheit wird hinterfragt	Regelungen bleiben in BremLBO-2026 unverändert
014	Bremensien	Regelungen aus dem früheren Begrünungsortsgesetz hinterfragen	Regelungen bleiben in BremLBO-2026 unverändert
015	Bremensien	Vorschriften und Anforderungen aus dem Solargesetz in Kombination mit Dachbegrünung hinterfragen	wird mit LBO-Novelle 2026 umgesetzt, siehe zu Maßnahme T25.03 Das BremSolarG ist durch SUKW in einem eigenen Verfahren zu evaluieren
065	Bauaufsichtliche Verfahren	Beschleunigung der Brandschutzprüfung	Verbesserung abhängig von Ressourcenausstattung der Berufsfeuerwehren

Maßnahme Nr.	Thema / Vorschrift BremLBO	Vorschlag	Sachstand Januar 2026
066	Bauaufsichtliche Verfahren	Verbesserung der Kommunikation im bauaufsichtlichen Verfahren	Verbesserung des Vollzuges liegt im Verantwortungsbereich der unteren Bauaufsichtsbehörden
067	Bauaufsichtliche Verfahren	Beschleunigung der Beauftragung von Prüfingenieuren bei bautechnischen Nachweisen	Maßnahme wird nach Abstimmung mit dem VPI ergänzend zur LBO-Novelle 2026 im Rahmen der Fortschreibung der Prüfanweisung Standsicherheit umgesetzt
068 / 069	Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens	fortlaufende Verbesserungen der digitalen Transformation	wird ergänzend zur LBO-Novelle 2026 bereits seit Anfang 2025 schrittweise umgesetzt
070 / 071	Baunebenrecht	Klarheit des Einbezugs bestimmter Fachressorts zum Baunebenrecht (nach Abschaffung der Schlusspunktfunktion)	wird ergänzend zur LBO-Novelle 2026 in Abstimmung mit den Fachressorts umgesetzt

Neben den konkreten Maßnahmenvorschlägen werden im Abschlussbericht aber auch einige Themen benannt, die in der zur Verfügung stehenden Zeit zwischen Mai und Oktober 2025 nicht abschließend bearbeitet und geeint werden konnten. Da das gemeinsame konzentrierte Arbeiten am Bremer Weg verstetigt und die regelmäßige Arbeit an geeigneten Maßnahmen zur Kosteneffizienz und Zukunftsfähigkeit im Wohnungsbau fortgesetzt werden soll, hat die Unterarbeitsgruppe Kostenreduktion die verschiedenen Aufgaben aus dem Themenspeicher fachlich zusammengefasst und an Fachgruppen verwiesen, die die Themencluster weiterbearbeiten sollen.

Mit Bezug auf die Bremische Landesbauordnung befinden sich folgende Themen weiterhin in einem ergebnisoffenen Diskussionsprozess, die im Rahmen der unabhängig vom Bremer Weg stattfindenden Dauerevaluation Berücksichtigung finden:

Themenspeicher Nr.	Thema	Bewertung SBMS / Sachstand Januar 2026
TO9	Anforderungen der BremLBO bei Umbau und Erweiterung von Bestandsgebäuden	ergänzend Fortsetzung der Diskussion in den Gremien der ARGEBAU zur Fortschreibung der MBO abwarten
T18	Optimierungsbedarf nach Wegfall der Schlusspunktfunktion	nachgelagerte Vollzugsproblematik, die sich bereits in behördenübergreifender Abstimmung befindet
T21	Bei Veränderungen/Nutzungsänderungen beim Gewerbe (in gemischt genutzten Objekten) Anwendung der Regelungen wie beim Wohnungsbau	ergänzend Fortsetzung der Diskussion in den Gremien der ARGEBAU zur Fortschreibung der MBO abwarten

Themenspeicher Nr.	Thema	Bewertung SBMS / Sachstand Januar 2026
T25 Maßnahme HB AK III -10 siehe nachfolgend T25.01 bis T25.04	**Bremensien** Stärkere Mustertreue der BremLBO im Hinblick auf kosteneffiziente Maßnahmen halten anstreben (I. d. R. Übernahme Regelungen MBO, jedoch keine Verschärfung (keine kostenerhöhenden „Bremensien“)	Über die Streichung oder Beibehaltung wesentlicher Bremensien ist politisch zu entscheiden
T25.01	**§ 28 Absatz 6 - Fassadenbegrünung** Ursprünglicher Verzicht auf die Aufnahme einer Regelung für eine verpflichtende Fassadenbegrünung	**Siehe zu Eckpunkt 10** Über den Verzicht ist politisch entschieden worden
T25.02	**§ 32 Absatz 11 - Modifikation der Flachdachbegrünung** **Vorschlag** Erleichterung durch Verzicht auf Flachdachbegrünung bei allen Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2, wenn PV-Installation auf Flachdachfläche erfolgt Verpflichtung bei Gebäuden der GK 3 bis 5 für den verbleibenden Teil der Flachdachfläche, sofern Photovoltaikanlagen auf denselben Flachdachflächen zu errichten sind (Kombination)	soll mit LBO-Novelle 2026 umgesetzt werden
T25.03	**§ 49 Absatz 1 - vorhabenbezogene Mobilität** **Vorschlag** Erleichterung durch Nachweisverzicht bei Wohnungsbauvorhaben bis zu 10 Wohneinheiten Der neue landesrechtliche Schwellenwert führt bei kleineren Vorhaben zu gewünschter Freiwilligkeit der Herstellung ohne Ablösung / bzw. Verpflichtung zu anteiligem Mobilitätsmanagement	soll mit LBO-Novell 2026 umgesetzt werden über weitere mögliche Standardabsenkungen ist perspektivisch im Rahmen einer Fortschreibung des MobBauOG zu entscheiden
T25.04	**§ 50 Absatz 1 - Barrierefreies Bauen** **Vorschlag** Verzicht auf die zweite verpflichtende R-Wohnung ab 20 Wohneinheiten	Der Vorschlag konnte nicht geeint werden, § 50 Absatz 1 Satz 3 bleibt gegenüber der BremLBO-2024 unverändert

Themenspeicher Nr.	Thema	Bewertung SBMS / Sachstand Januar 2026
T25.05	Umgang mit weiteren Bremensien	Diskussion in Fachgruppe 15 abwarten und Übernahme in Themenspeicher für Dauerevaluation der BremLBO

Neben den im Rahmen des Bremer Weges entwickelten Maßnahmen stellt der nun vorliegende Entwurf der Neufassung der Bremischen Landesbauordnung im dritten Handlungsfeld zur „Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren“ insbesondere mit den verfahrensrechtlichen Eckpunkten einen wesentlichen Baustein im Rahmen der Umsetzung des Bremer Weges dar:

Eckpunkt Nr.	Eckpunkt für Beschlussfassung (siehe nachfolgend zu Ziffer 3)
3.1	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.
3.2	Wegfall der Schlusspunktfunktion auch bei Verfahren nach § 64 BremLBO
3.3	Das vereinfachte Genehmigungsverfahren nach § 63 BremLBO soll entsprechend der MBO auch auf den Nichtwohnungsbau bis zur Sonderbaugrenze ausgeweitet werden
3.5	Die Genehmigungsfreistellung nach § 62 BremLBO wird musterkonform bis zur Sonderbaugrenze ausgeweitet
3.6	Aufnahme des Instruments einer behördenübergreifenden „Bauvorhaben-Konferenz“ nach Berliner Vorbild vor Einreichung des Bauantrages für verfahrenspflichtige Bauvorhaben als freiwilliges und kostenpflichtiges Angebot
3.8	Fortschreibung der Umbauordnung
3.11	Weitere wesentliche Rechtsanpassungen im materiellen Bereich betreffend die Überprüfung von Bremensien

3. Zu den einzelnen Eckpunkten der LBO-Novelle 2026

3.1	**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.**	
	betroffene Vorschriften:	§ 2 Absatz 4 Nr. 8 (Änderung) § 64 (Änderung)

Im Zuge dieser verfahrensrechtlichen Anpassung werden Vorhaben, die nach der Art ihrer Nutzung typisierend 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 nur noch

3.1.1 Sonderbauten nach § 2 Absatz 4 und

3.1.2 einzelfallbezogen entsprechend § 61 Absatz 3 Satz 3 übergeleitete Vorhaben zur Beseitigung, bei denen die Bauaufsichtsbehörde die durch Durchführung eines Genehmigungsverfahrens für erforderlich hält.

Das angepasste Prüfprogramm im umfänglichen Baugenehmigungsverfahren nach Wegfall der Schlusspunktfunktion wird unter Ziffer 3.2 dargestellt.

3.2	**Wegfall der Schlusspunktfunktion auch bei Verfahren nach § 64 BremLBO**	
	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

3.2.1 die Einführung der Bauvorhabenkonferenz als Wahlmöglichkeit für die Bauherrschaft mit dem Ziel einer behördenübergreifenden Vorabstimmung des Vorhabens (siehe zu Eckpunkt 3.6)

3.2.2 die regelmäßige Datenübermittlung der Bauaufsichtsbehörde an die Fachbehörden über eingegangene Anzeigen der Genehmigungsfreistellung und Bauanträge, damit diese über ein Tätigwerden in eigener Verantwortung entscheiden können (z.B. ein Datenabgleich, ob erforderliche Fachverfahren bereits eingeleitet worden sind)

3.2.3 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

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

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

1. Bauplanungsrechts im Rahmen der Zulässigkeitsvoraussetzungen des §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuches,
2. Bauordnungsrechts,
3. „aufgedrängten Baunebenrechts“ (d.h. die Baugenehmigung schließt die fachrechtliche Zulassung mit ein) und des
4. sonstigen Baunebenrechts ohne eigenes Zulassungsverfahren mit Ausnahme des Arbeitsstätten- und Energierechts.

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

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren soll zum neuen „Regelverfahren“ werden und umfasst zukünftig alle Bauvorhaben bis zur nach § 2 Absatz 4 abschließend festgelegten Sonderbaugrenze, sofern nicht die Genehmigungsfreistellung nach § 62 Anwendung findet.

Das Prüfprogramm im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 umfasst zukünftig folgeden Themenkomplexe

1. Bauplanungsrecht,
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.

3.4	**Modifizierung der Regelung der Genehmigungsfiktion bei Verfahren nach § 63 BremLBO, um nach Möglichkeit ein repressives Einschreiten zu vermeiden**	
	betroffene Vorschriften:	§ 63 (Änderung durch Ausweitung des Anwendungsbereiches, siehe zu Ziffer 3.3) § 66 Absatz 6 (neu) § 72 Absatz 1a (Änderung)

Da das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach § 63 zum neuen Regelverfahren aufgewertet und gleichzeitig zur Sicherstellung der gewünschten Verfahrensbeschleunigung das in § 72 Absatz 1a festgelegte Instrument der Genehmigungsfiktion für diese Verfahren beibehalten wird, ist es aufgrund es ausgeweiteten Anwendungsbereiches auch auf den Nichtwohnungsbau bis zur Sonderbaugrenze erforderlich, aus Gründen der bauordnungsrechtlichen

Gefahrenabwehr und zur Verbesserung der Rechtssicherheit ergänzend folgende Rechtsanpassungen vorzunehmen:

3.4.1 Eine nach § 66 Absatz 4 BremLBO erforderliche Prüfung des Brandschutznachweises durch Prüfingenieurinnen und Prüfingenieure beinhaltet auch die Erteilung notwendiger Abweichungen nach § 67 BremLBO für den betroffenen Prüfungsbereich.

3.4.2 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 oder fachrechtliche Erlaubnisse nicht erteilt werden können.

3.5	**Die Genehmigungsfreistellung nach § 62 BremLBO soll entsprechend der MBO auch auf den Nichtwohnungsbau bis zur Sonderbaugrenze ausgeweitet werden**	
	betroffene Vorschriften:	§ 62 (diverse Änderungen)

Der Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung war seit der BremLBO-2010 unverändert auf Vorhaben des Wohnungsbaus bis zur Hochhausgrenze (dann Einstufung als Sonderbau nach § 2 Absatz 4 Nummer 1) beschränkt. Entsprechend **Eckpunkt 5** soll mit der LBO-Novelle 2026 der Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung § 62 der Musterbauordnung folgend auf alle Vorhaben bis zur Sonderbaugrenze ausgeweitet werden.

Diese Anpassung setzt einen Beschluss der Konferenz der Regierungschefinnen und Regierungschefs der Länder vom 4. Dezember 2025 in Berlin zu TOP 1.2.2 – AG Staatsmodernisierung um. Im Maßnahmenkatalog der föderalen Modernisierungsagenda ist unter Ziffer 61 zum Baurecht als zweiter Punkt aufgeführt, dass die Länder bis zum 30. Juni 2026 in ihren Landesbauordnungen Verfahren mindestens in dem Umfang genehmigungsfrei stellen, wie dies in § 62 der Musterbauordnung (MBO) vorgesehen ist.

3.5.1 Entsprechend der MBO ist ein Bauvorhaben grundsätzlich dann genehmigungsfrei gestellt, wenn auch im Rahmen der Erstellung des Bauantrages keine planungsrechtliche Zulässigkeitsentscheidung zu treffen ist (sog. “plankonformes Bauen im Geltungsbereich qualifizierter Bebauungspläne“).

3.5.2 Im Zuge der in § 62 Absatz 1 erfolgten musterkonformen Ausweitung des Anwendungsbereiches auf alle Vorhaben bis zur Sonderbaugrenze, werden die bisherigen, nur im Wesentlichen auf den Wohnungsbau und seine Zubehörbauten bezogenen, ergänzenden Anwendungsvoraussetzungen in den neuen Satz 2 verschoben und diese Bremensien zudem sachgerecht ausgeweitet. Diese Vorhaben sind Vorhaben auch dann genehmigungsfrei zu stellen, wenn

a) erforderliche planungsrechtliche Ausnahmen oder Befreiungen nach § 31 Absatz 1 oder 2 des Baugesetzbuches sowie städtebauliche Ermessensentscheidungen nach der Baunutzungsverordnung zuvor bereits in einem isolierten Verfahren nach § 67 Absatz 2 Satz 2 erteilt worden sind oder

b) die planungsrechtliche Zulässigkeit zuvor mit einem Vorbescheid nach § 75 festgestellt worden ist. Dadurch wird auch möglich Vorhaben, die im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB, im Außenbereich nach § 35 BauGB liegen oder einer vorherigen Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB bedürfen, ebenfalls in den Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung aufzunehmen.

Im Rahmen der Genehmigungsfreistellung ist die Bauherrschaft mit den dazugehörigen Entwurfsverfassenden in vollständig Eigenverantwortlich für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und für die Durchführung ergänzend erforderlicher Fachverfahren.

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 deshalb betreffend den Umgang mit nach § 66 zu prüfenden bautechnischen Nachweisen verfahrensrechtliche Klarstellungen aufgenommen.

Mit Einreichung der Anzeige der Genehmigungsfreistellung bei der Gemeinde prüft die Bauaufsichtsbehörde lediglich die Vollständigkeit der eingereichten Bauvorlagen ohne eine inhaltliche Prüfung vorzunehmen. Bei offensichtlich erkennbaren wesentlichen Mängeln kann die Bauaufsichtsbehörde die Durchführung eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens nach § 63 fordern, andererseits wird der Bauherrschaft mit dieser Novelle eine neue Wahlmöglichkeit eingeräumt, für alle Vorhaben nach § 62 alternativ die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens nach § 63 zu verlangen.

3.6	**Aufnahme des Instruments einer behördenübergreifenden „Bauvorhaben-Konferenz“ für verfahrenspflichtige Vorhaben als freiwilliges und kostenpflichtiges Angebot**	
	betroffene Vorschriften:	§ 68 Absatz 5 (neu)

Da mit der LBO-Novelle 2026 entsprechend der Eckpunkte 3.1 bis 3.5 wesentliche Prüf- und Verfahrensverzichte vorgenommen werden, die materiellen Anforderungen in den verschiedenen Rechtsbereichen des Baurechts aber gleichwohl bestehen bleiben, besteht je nach Vorhaben weiterhin ein unterschiedlich hoher Vorklärungs- und Beratungsbedarf.

Das neue Instrument der Bauvorhabenkonferenz soll deshalb in Anlehnung an das Hamburger und Berliner Vorbild vor Einreichung der Anzeige der Genehmigungsfreistellung nach § 62 oder 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. Bei Vorhaben mit dem Ziel der Genehmigungsfreistellung soll durch eine im Bedarfsfall auch behördenübergreifende Vorabstimmung ein repressives Einschreiten der jeweils zuständigen Fachbehörden möglichst vermieden werden.

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 die Ausweitung der Genehmigungsfreistellung nach § 62, der Prüfverzichte bei Verfahren nach § 63 oder der nunmehr vollständigen entfallenden bauaufsichtlichen Schlusspunktprüfung in den Baugenehmigungsverfahren 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:

3.6.1 Projektplanung durch die Bauherrschaft und Entscheidung, ob von der Möglichkeit der Bauvorhabenkonferenz Gebrauch gemacht werden soll,

3.6.2 Bauherrschaft bzw. die entwurfsverfassende Person stellt den Antrag auf Durchführung einer Bauvorhabenkonferenz bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und übermittelt die erforderlichen Unterlagen,

3.6.3 die Bauaufsichtsbehörde bestätigt die Zweckmäßigkeit und führt ein Vorgespräch mit der antragstellenden Person,

3.6.4 die Bauaufsichtsbehörde entscheidet über den Teilnehmerkreis und sendet die eingereichten Unterlagen an die eingeladenen Teilnehmer,

3.6.5 die Bauaufsichtsbehörde führt die Bauvorhabenkonferenz durch und erstellt eine rechtlich unverbindliche Ergebnissicherung,

3.6.6 die Bauherrschaft setzt die Ergebnisse der Bauvorhabenkonferenz bei der Erstellung der Bauvorlagen um,

3.6.7 die Bauvorlagen werden zusammen mit der Ergebnissicherung der Bauvorhabenkonferenz bei der Bauaufsichtsbehörde sowie im Rahmen der fachrechtlichen Gestattungsanträge bei den zuständigen Fachbehörden eingereicht,

3.6.8 Prüfung der Genehmigungsfähigkeit im Rahmen der jeweiligen Fachverfahren und

3.6.9 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.

3.7	**Übernahme der Beschlüsse der Bauministerkonferenz (BMK) aus den Jahren 2024 und 2025 zur Fortschreibung der Musterbauordnung (MBO) in die BremLBO**	
	betroffene Vorschriften 145. BMK 2024 am 26./27.09.2024	§ 61 Absatz 1 Nummer 3 Buchstabe c) (neu) § 62 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe b) (neu)
	betroffene Vorschriften 147. BMK 2025 am 20./21.11.2025	§ 30 Absatz 5 und Absatz 7 (Änderung) § 34 Absatz 8 (Änderung) § 39 Absätze 1 bis 3 (Änderung) § 40 Absatz 1 (Änderung) § 51a (neu)
	betroffene Vorschriften: Entwurf der MBO-Fortschreibung vom 6. Februar 2026 wg. Anpassung an neue EU-Bauproduktenverordnung 2024/3110, Zustimmung der 245. Sitzung der FK Bautechnik am 04./05.03.2026 zur Weiterleitung an die Folgegremien der ARGEBAU	§ 2 Absatz 10 (Änderung) § 3 Satz 2 (Streichung) § 16 Absatz 2 (Hinzufügung) § 16 Absatz 3 (Änderung) § 25 Absatz 2 (Änderung) § 53 Absatz 1 (Änderung) § 55 Absatz 1 (Änderung) § 79 Absatz 1 Nummer 3 (Änderung) § 81 Absätze 4 und 5 (Änderung) § 85 Absatz 3 (Streichung) § 87 Absatz 3 (Änderung)

3.7.1 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:

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

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

Hinweis zur BMK-2024:

a) Entsprechend TOP 18a sollten entsprechend dem Prüfauftrag aus der 142. BMK am 23./24.11.2023 die kostensteigernden Auswirkungen geplanter MBO-Fortschreibungen im Bereich Brandschutz überprüft werden. Die Fachkommission Bauaufsicht hatte festgestellt, dass von den geplanten Änderungen der §§ 29 und 35 Absatz 8 MBO keine unmittelbare baukostensteigernde Wirkung ausgeht. Als im Einzelfall baukostenrelevant wurden hingegen die Änderungen der §§ 30, 34, 35 Absatz 9 und 36 MBO angesehen. Da die Vorlage nicht beschlossen wurde, bleiben die genannten Brandschutzvorschriften auch mit der BremLBO-2026 unverändert.

b) Die unter TOP 18c ebenfalls nicht beschlossenen Fortschreibung zur Umbauordnung mit ablesbaren Erleichterungen zur Aufstockung oder dem Dachgeschossausbau in § 48 Absatz 6 und 7 MBO wurde im Anschluss von der Fachkommission Bauaufsicht zurückgezogen und als überarbeiteter TOP 10 zur Aufnahme einer in § 51a MBO gebündelten Umbauvorschrift der BMK-2025 erneut vorgelegt und beschlossen. Die gleichlautende landesrechtliche Umsetzung soll nunmehr entsprechend Eckpunkt 8 in die BremLBO erfolgen.

3.7.2 Aus den Beschlüssen der 147. Bauministerkonferenz am 20./21 November 2025 zur Fortschreibung der Musterbauordnung (MBO-2025) sollen in die Novelle der BremLBO-2026 übernommen werden:

3.7.2.1 TOP 10 / Aufnahme einer „Umbau“-Vorschrift in die Musterbauordnung

A. Anlass

Der Tagesordnungspunkt 18c „Erleichterung von Dachaus -und -aufbauten“ der 145. Bauministerkonferenz am 26./27.09.2024 wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Wohnungswesen (ASBW) mit Bitte um erneute Prüfung und Vorlage eines Vorschlages für Erleichterungen des Bauens im Bestand zum Zwecke der Wohnraumschaffung übergeben. Hintergrund der Bitte war ein von Planerseite geäußerter Wunsch nach einer gebündelten Vorschrift, die Erleichterungen für den Umbau verbindlich regelt.

B. Regelungssystematik und Inhalt

Die Vorlage dient der Aufnahme von kostensenkenden und verfahrensbeschleunigenden Erleichterungen in die MBO. Der vorgelegte Änderungsvorschlag fügt einen mit „Umbau“ überschriebenen neuen § 51a in die MBO ein, der gleichlautend in die BremLBO-2026 übernommen werden soll. Damit hat sich die Fachkommission Bauaufsicht dazu entschieden, die Erleichterungen für den Umbau inhaltlich ablesbar in der MBO zu regeln. So ist für die in diesem Bereich tätigen Planerinnen und Planer ohne weiteres festzustellen, welche Erleichterungen für Umbau und Umnutzung gelten.

Somit verfolgt der vorgeschlagene § 51a MBO einen anderen Ansatz als § 85a der Niedersächsische Bauordnung, welcher vorsieht, dass Erleichterungen durch vom Entwurfsverfasser zu veranlassende und zu dokumentierende Abweichungen ermöglicht werden.

Die Konzentration auf Umbauten und Umnutzungen zu Wohnzwecken stellt klar, dass das möglichst einfache Schaffen von Wohnraum im vorhandenen Gebäudebestand ein zentrales politisches Ziel ist. Die Überschrift „Umbau“ verdeutlicht, dass die Gremien der Bauministerkonferenz (ARGEBAU) damit den in der Fachwelt geäußerten Wunsch des inhaltlichen Erleichterns von Umnutzungen und/oder Umbauten im Gebäudebestand aufgreift und so Umnutzung und Umbau gegenüber Abriss und Neubau attraktiver ausgestaltet.

Nachfolgend soll die Vorschrift lediglich inhaltlich skizziert werden. Hinsichtlich weiterer Details der aus § 51a MBO wortgleich übernommenen Erleichterungen wird auf die Begründung der Einzelvorschrift im Teil B verwiesen.

Von den Erleichterungen ausgenommen sind Hochhäuser und solche Gebäude, die durch die Änderung zum Sonderbau werden. Sie erfassen aber damit Gebäude, die z. B. durch eine erdgeschossige Gaststätte von vornherein als Sonderbau gelten.

1. Abstandsflächen

Nicht unmittelbar mit dem Umbau in Zusammenhang und deshalb auch in der BremLBO an anderer Stelle in § 6 verortet, ist der bereits mit der BremLBO-2024 eingeführte § 6 Absatz 9. Die durch den BMK-Beschluss 2025 ergänzte Nummer 5 erlaubt das Ersetzen bestehender Gebäude oder Gebäudeteile, ohne dass dadurch eine erneute Prüfung der Abstandsflächen erfolgt. Voraussetzung ist, dass der Neubau die Abmessungen des Altbaus einhält.

2. Umbau

Die neue „Umbau-“ Vorschrift § 51a BremLBO privilegiert den Umbau von legalen Bestandsgebäuden mit Aufenthaltsräumen zur Wohnraumschaffung.

2.1 Nutzungsänderungen

Bei Nutzungsänderungen werden in den folgenden maßgeblichen Punkten keine neuen Anforderungen an Bestandsgebäude mit Aufenthaltsräumen gestellt. Dies betrifft:

2.1.1 Abstandsflächenrecht: Die Abstandsflächen werden nicht geprüft, da das Gebäude in seinem Bestand bei einer Umnutzung unverändert bleibt.

2.1.2 Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz: Das Bestandsgebäude kann in diesem Punkt das, was es kann. Eine (kostenintensive) Ertüchtigung ist bauaufsichtlich nicht notwendig.

2.1.3 Tragende Wände, Trennwände, Brandwände, Decken, Dächer, Treppen und notwendige Flure und Treppenräume sind im Bestandsgebäude vorhanden. Eine Ertüchtigung ist bauaufsichtlich nicht notwendig.

Anwendbar bleiben die Regelungen über den baulichen Rettungsweg (§ 33) und über die Entfernung eines Aufenthaltsraums zu einem notwendigen Flur. Das ist durch Gründe der Personenrettung veranlasst.

2.2 Aufstockung

Die (bauliche) Änderung in Gestalt der Aufstockung um ein Geschoss sowie des Ausbaus, einschließlich der Errichtung von Dachgauben und Zwerchgiebeln, wird erleichtert. Für beide Alternativen gelten identische Erleichterungen. Insbesondere wird festgelegt, dass ein Sprung in der Gebäudeklasse, der regelmäßig höhere Anforderungen nach sich zieht, kraft Gesetzes unterbleibt. Für die Treppenräume gelten je nach dem Zustand des Bestands u. U. Pflichten in Bezug auf Entrauchung und auf im Bereich der Aufstockung einzubauende Türen.

Aufstockung und Ausbau sind abstandsflächenrechtlich irrelevant. Die damit ggf. einhergehende erhöhte Beeinträchtigung von Nachbarn wird im Interesse der Erleichterung des Schaffens von Wohnraum hingenommen.

3.7.2.2 TOP 11 / Vereinfachung brandschutztechnischer Regelungen in der MBO

A. Anlass

Die Projektgruppe Brandschutz hat sich in den letzten Jahren im Rahmen ihrer Arbeit wiederholt mit der Frage befasst, wie die Musterbauordnung inhaltlich vereinfacht und praxistauglicher ausgestaltet werden kann (siehe auch Vorlagen zu TOP 18a bis d der BMK 2024, die jedoch nur teilweise beschlossen wurden).

Hintergrund ist, dass einzelne Regelungen insbesondere im Bereich Brandschutz zu unbeabsichtigten Erschwernissen für die am Bau Beteiligten führen. Solche Erschwernisse ergeben sich insbesondere aus Widersprüchen zwischen brandschutzrechtlichen Vorgaben und

bauphysikalischen Planungsgrundsätzen sowie aus der Tatsache, dass bestimmte bauordnungsrechtliche Bestimmungen in der Praxis häufig fehlerhaft ausgelegt werden. Dies führt häufig zu erhöhtem Abstimmungs- und Genehmigungsaufwand mit einer Abweichungserfordernis nach § 67 BremLBO bzw. bedintt einen höheren Erfüllungsaufwand).

Vor diesem Hintergrund hat die Projektgruppe Brandschutz den Gremien der ARGEBAU fünf Änderungs- und Vereinfachungsvorschläge vorgelegt, die unter Berücksichtigung der Schutzzielrelevanz der Verfahrensvereinfachung, der Baukostensenkung und dem Abbau von Hürden bei dem Ausbau von erneuerbaren Energien dienen sollen.

B: Inhalt

zu § 30 Absatz 5 und 7 – Brandwandüberführung von Teilen des Daches

Die bisherigen Vorschriften nach § 30 Absatz 5 und 7 MBO (gleichlautend BremLBO) stehen teilweise im Widerspruch zu bauphysikalischen Planungsgrundsätzen und können in einigen Fällen bislang nur durch bauaufsichtliche Abweichungsentscheidungen aufgelöst werden.

Um diese Problematik zu vermeiden, soll künftig eine generelle Zulässigkeit für das Hinwegführen von hölzernen Dachlatten sowie brennbaren Folien (z. B. Abdichtungsbahnen oder Dampfsperren) über den oberen Abschluss von Brandwänden eröffnet werden. Unter den genannten Voraussetzungen, insbesondere bei einer hohlraumfreien Einbettung in nichtbrennbare Baustoffe, ist dies aus brandschutztechnischer Sicht vertretbar. Dadurch entfällt die Notwendigkeit, in solchen regelmäßig auftretenden Fällen jeweils eine Abweichung nach § 67 BremLBO zu beantragen oder unverhältnismäßig hohen bautechnischen Aufwand zu betreiben.

zu § 30 Absatz 7 – Brandwandüberbrückung mit Perimeterdämmung

Bisher dürfen Bauteile mit brennbaren Baustoffen generell nicht über Brandwände hinweggeführt werden. Der neue Satz 4 lässt schwerentflammbare Dämmstoffe als Außenwandbekleidung in einem brandschutztechnisch unbedenklichen Ausmaß an einer für die Brandbekämpfung gut erreichbaren Stelle zu.

Im Anschlussbereich der Außenwand an die Geländeoberfläche kommt es häufig zu einer Beaufschlagung der Wand mit Spritzwasser. Dämmstoffe, die gegen diese Beaufschlagung langfristig widerstandsfähig sind, bestehen meist aus schwerentflammbaren Baustoffen. Durch die Regelung wird das Erfordernis einer einzelfallbezogenen Abweichung nach § 67 BremLBO vermieden.

zu § 30 Absatz 7 Satz 1 und § 40 Absatz 1 – Brandwandüberführung mit Leitungsanlagen für Photovoltaikanlagen

Bei der Installation von photovoltaischen Anlagen auf größeren, zusammenhängenden Dachflächen, müssen Leitungsanlagen häufig über Brandwände hinweggeführt werden. Die Leitungsführung über die Brandwand hinweg stellt eine Abweichung von § 30 Absatz 7 BremLBO dar. Um dabei einer Brandausbreitung über Brandwände hinweg vorzubeugen, kommen bislang ungeregelte Bauarten zum Einsatz, deren einzelne Bauprodukte nicht oder nicht uneingeschränkt für die Verwendung im Außenbereich geeignet sind.

Der Arbeitskreis Technische Gebäudeausrüstung hat im Rahmen der 147. Sitzung beschlossen, bei einer kommenden Fortschreibung der Muster-Leitungsanlagen-Richtlinie (MLAR) eine Regelerleichterung für die Leitungsführung über Brandwände hinweg aufzunehmen, von der angenommen werden kann, dass die bauaufsichtlichen Anforderungen erfüllt werden. Diese Erleichterung soll ohne weiteren Nachweis als geregelte Bauart angewendet werden können. Mit der musterkonformen Erweiterung von § 30 Absatz 7 Satz 1 BremLBO um den Halbsatz 2 und der Ergänzung von § 40 Absatz 1 Satz 2 BremLBO wird diese Vorgehensweise bauordnungsrechtlich eröffnet.

zu § 34 Absatz. 4 – Notwendige Treppen in Maisonette-Wohnungen und anderen Nutzungseinheiten

In Gebäuden der Gebäudeklassen 4 müssen notwendige Treppen nach § 34 Absatz 4 BremLBO aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen, in Gebäudeklasse 5 zusätzlich feuerhemmend sein. In Gebäuden der Gebäudeklasse 3 müssen diese Treppen aus nichtbrennbaren Baustoffen hergestellt werden oder mindestens feuerhemmend sein.

Nach dem Vorbild einiger Landesbauordnungen sollen notwendige Treppen, die nach § 35 Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 ohne eigenen Treppenraum zulässig sind, von diesen Anforderungen künftig ausgenommen werden. Die Regelung stellt notwendige Treppen ohne eigenen Treppenraum, die zwei Geschosse einer Nutzungseinheit verbinden, von Brandschutzanforderungen weitgehend frei. Dies korrespondiert mit der Freistellung dieser Treppen von den Anforderungen der DIN 18065 (s. MVV TB, Anlage A 4.2/1 zu DIN 18065). Hierdurch werden z. B. Treppen innerhalb von Maisonette-Wohnungen als Holztreppen regelmäßig zugelassen.

zu § 39 – Notwendige Fahrschächte

Durch die Einführung des Begriffs „notwendiger Fahrschacht“ wird verdeutlicht, dass sichere Umkleidungen von Aufzügen nach § 39 Absatz1 Satz 3 BremLBO auch dann nicht den Anforderungen an bauaufsichtlich vorgeschriebene Fahrschächte (feuerwiderstandsfähige Fahrschachtwände sowie Rauchableitungsöffnungen an oberster Stelle) genügen müssen, wenn sie bspw. in Massivbauweise errichtet werden.

Die Änderung schafft Klarheit zu einer in der Praxis häufig auftretenden Frage und verhindert Baukostensteigerungen, die bislang durch Fehlauslegungen verursacht wurden. Nach Auffassung der Projektgruppe Brandschutz werden mit den vorgeschlagenen Änderungen zur Musterbauordnung Verfahrensvereinfachungen, Klarstellungen für die Praxis und die Ermöglichung vereinfachter und zeitgemäßer baulicher Lösungen erreicht. Nachteilige Auswirkungen auf die Baukosten werden nicht erwartet.

3.7.3 MBO-Änderung 2026 wegen Inkrafttreten der neuen Verordnung (EU) Nummer 2024/3110 (Bauproduktenverodnung)

Die BremLBO enthält diverse Bezüge zur Europäischen Bauproduktenverordnung. Diese 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.

Die bisherige VO (EU) 305/2011 wurde zum 8. Januar 2026 aufgehoben und durch die EU-Bauproduktenverordnung (EU 2024/3110) abgelöst. Die VO (EU) 2024/3110 ist bereits am 7. Januar 2025 in Kraft getreten und ab dem 8. Januar 2026 anzuwenden. Sie regelt das Inverkehrbringen von Bauprodukten, um Sicherheit, Nachhaltigkeit und Umweltschutz zu verbessern. Sie aktualisiert die ursprüngliche Verordnung von 2011, fokussiert sich auf digitale Produktpässe und vereinfacht die CE-Kennzeichnung für Bauprodukte.

Der ASBW hat zur Umsetzung der novellierten Bauproduktenverordnung (Verordnung (EU) 2024/3110) eine Projektgruppe eingesetzt. Diese befasst sich mit den für erforderlich gehaltenen Umsetzungsaspekten, erarbeitet hierzu (Zwischen-)ergebnisse und legt diese den Gremien der Bauministerkonfernez (ARGEBAU) vor.

Die Projektgruppe hat mit Fassung vom 6. Februar 2026 der Fachkommission Bautechnik zu TOP 2.3 der 245. Sitzung am 04./05.03.2026 eine Synopse mit den Erforderlichkeiten zur Fortschreibung der MBO vorgelegt. Auch wenn ein entsprechender Fortschreibungsbeschluss durch die Bauministerkonferenz erst für den Herbst 2026 erwartet wird, sollen die

Änderungsvorschläge bereits in die LBO-Novelle 2026 übernommen werden, da die neue Bauproduktenverordnung bereits ab dem 8. Januar 2026 anzuwenden ist.

3.8	**Fortschreibung der Umbauordnung**	
	betroffene Vorschriften:	diverse (siehe tabellarische Übersicht)

Insbesondere mit der wortgleichen Übernahme der in § 51a MBO gebündelten neuen Umbauvorschrift in Landesrecht werden die Elemente der Umbauordnung mit der LBO-Novelle-2026 zügig und konsequent fortgeschrieben (siehe zu Ziffer 3.7.2.1)

Erste Elemente einer Umbauordnung wurden bereits in die BremLBO-2024 aufgenommen:

a) die Legaldefinition des bestehenden Gebäudes in § 2 Absatz 3a,

b) Abstandsprivilegierungen beim Umbau in § 6 Absatz 9,

c) die Rückausnahme der Anwendbarkeit bestimmter Vorschriften auf Bauteile beim Umbau zu Wohnzwecken in § 48 Absatz 5,

d) der Verzicht auf den Mobilitätsnachweis in § 49 Absatz 1 sowie

e) die Genehmigungsfreistellung für Dachgeschossausbauten in § 62 Absatz 1 auch im unbeplanten Innenbereich

Mit der LBO-Novelle 2026 werden die Elemente der Umbauordnung mit sowohl mit verfahrensrechtlichen als auch materiellen Erleichterungen fortgeschrieben. Dabei werden Fortschreibungen der Musterbauordnung-2025 mit Bremischen Ergänzungen sachgerecht kombiniert:

3.8.1 die LBO-Novelle 2026 flankierend, werden durch die **„Bauturbo-Vorschriften“ in der BauGB-Novelle 2025** (BGBl. I 2025, Nr. 257, Artikel 1, BauGB-Änderung, verkündet am 29.10.2025) planungsrechtliche Zulässigkeiten auch für Umbauten im Bestand erweitert (siehe zu § 31 Absatz 3, § 34 Absatz 3a und b, § 36a, § 246e BauGB).

In diesem Zusammenhang ist der Städtischen Deputation für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung mit der Vorlage VL 21/6505 am 15. Januar 2026 der Entwurf eines Ortsgesetzes zur Übertragung der Zustimmungsentscheidung der Gemeinde nach § 36a Baugesetzbuch auf die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung zur Weiterleitung über den Senat an die Stadtbürgerschaft vorgelegt worden.

Die Gemeinde soll ihre Planungshoheit in den Kernvorschriften des Bauturbos (vgl. die §§ 31 Absatz 3, 34 Absatz 3b und 246e BauGB n.F.) durch das Instrument des Zustimmungsvorbehalts nach § 36a BauGB n.F. sichern. Dabei kann die Gemeinde auch die betroffene Öffentlichkeit vor ihrer Entscheidung über die Zustimmung beteiligen. Damit der Bauturbo in Bremen Anwendung finden kann, bedarf es einer rechtlichen Klarstellung, wer im Sinne des Gesetzes als „Gemeinde“ agieren soll und damit für die Zustimmungserteilung ermächtigt ist. Das vorliegende Ortsgesetz dient der Delegation dieser Zuständigkeit für die Zustimmungserteilung nach § 36a BauGB auf die für Bausachen zuständige senatorische Dienststelle, die für die Stadtgemeinde Bremen als Planungsträger handelt.

Im Rahmen der konkreten Rechtsanwendung der Bauturbo-Vorschriften wird die Stadtplanung bei der Prüfung, ob ein Einzelvorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist, u.a. Fachprogramme der Ressorts wie etwa das Gewerbeentwicklungsprogramm 2030, das Zentren- und Nahversorgungskonzept und weitere kommunale Willensbekundungen der Stadtgemeinde Bremen berücksichtigen. Auch werden innerhalb der drei monatigen Befassungsfrist nach § 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB die betroffenen Behörden beteiligt, sofern das nicht schon ohnehin informell in der Bauvorklärung erfolgt ist.

Mit Mitteilung des Senats an die Stadtbürgerschaft vom 20. Januar 2026 (Drs. 21/711 S) ist der Entwurf eines Ortsgesetzes zur Übertragung der Zustimmungsentscheidung der Gemeinde nach § 36a Baugesetzbuch auf die Senatorin oder den Senator für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung weitergeleitet und am 3. Februar 2026 beschlossen worden (siehe Brem.GBl. Nr. 12 vom 19. Februar 2026, S. 26).

Mit dieser ortgesetzlichen Klarstellung hinsichtlich der Zuständigkeit wird für die Stadtgemeinde Bremen sichergestellt, dass planungsrechtliche Zulässigkeitsentscheidungen zügig getroffen werden können, um im Anschluss die bauaufsichtlichen Verfahren einleiten zu können.

3.8.2 zur Abgrenzung der Anwendbarkeit der Umbauvorschiften werden in § 2 Absatz 3a die Begriffsdefinitionen Aufstockung, Umbau, Ausbau, Erweiterung aufgenommen,

3.8.3 Verzicht auf die Herstellung eines Aufzuges und baulicher Barrierefreiheit beim Umbau und bei der Aufstockung und bis zu zwei Geschosse zur Wohnraumschaffung (siehe zu § 39 Absatz 4 i.V.m.§ 50 Absatz 1)

3.8.4 Übernahme von § 51a als „gebündelte Umbauvorschrift“ mit ablesbaren materiellen Erleichterungen für Umbauten und erstmalige Aufstockungen um ein Vollgeschoss bis zur Sonderbaugrenze

3.8.5 Ausweitung des Anwendungsbereiches von § 62 Absatz 1 in dem neben dem Dachgeschossausbau auch der gesamte Gebäudeumbau in Gebieten im unbeplanten Innenbereich in der Genehmigungsfreistellung erfolgen kann

3.8.6 Aufnahme einer erweiterten Abweichungsregelung in § 67 Absatz 1 Satz 3 Nummer 1, die es musterkonform ermöglicht, die Erleichterungen nach § 51a mit behördlicher Abweichungsentscheidung auch auf den Nichtwohnungsbau anwenden zu können.

Vor diesem nunmehr vorliegenden „Drei-Säulen-Modell“ der Umbauordnung in der BremLBO-2026, welches einen rechtssicheren Rahmen bildet, wird die zwischenzeitliche Orientierung an der Umbauvorschrift des § 85a der Niedersächsischen Bauordnung in der ab 01.07.2024 geltenden Fassung nicht weiterverfolgt.

<table>
<tr><th colspan="3">„Drei-Säulen-Modell“ der Umbauordnung in der BremLBO-2026</th></tr>
<tr><td colspan="3">Sofern erforderlich –
Bauvorhabenkonferenz nach § 68 Absatz 5 zur Klärung offener Fragestellung vor Einleitung bauaufsichtlicher Verfahren</td></tr>
<tr><td colspan="3">Sofern erforderlich –
Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit unter Berücksichtigung der BauGB-Bauturbo-Novelle-2025
Erweiterung planungsrechtlicher Zulässigkeiten auch für Bestandsumbauten in § 31 Absatz 3, § 34 Absatz 3a und b, § 36a, § 246e</td></tr>
<tr><td colspan="3">Alle Säulen
§ 2 Absatz 3a - Legaldefinition des bestehenden Gebäudes, Begriffsdefinitionen Aufstockung, Umbau, Ausbau, Erweiterung zur Abgrenzung der Anwendbarkeit von Umbauvorschriften
§ 6 Absatz 9 – Abstandsprivilegierungen beim Umbau rechtmäßig bestehender Gebäude</td></tr>
<tr><td>erste Säule</td><td>zweite Säule</td><td>dritte Säule</td></tr>
<tr><td>Privilegierung Umbau zu Wohnzwecken bis Sonderbaugrenze</td><td>Umbau zu sonstigen Zwecken</td><td>Umbau von Sonderbauten</td></tr>
<tr><td>§ 39 Absatz 4 i.V.m. § 50 Absatz 1 Satz 6</td><td colspan="2">§ 67 Absatz 1 Satz 3 Nummer 1</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>Verzicht auf Herstellung von Aufzug und baulicher Barrierefreiheit</td><td colspan="2" rowspan="2">allg. Abweichungsprivileg Umbau</td></tr>
<tr><td>§ 49 Absatz 1 i.V.m. MobBauOG
Verzicht auf Mobilitätsnachweis</td></tr>
<tr><td>§ 51a
Ablesbare, materielle Erleichterungen, auch bei erstmaliger Aufstockung um ein Geschoss</td><td>mit behördlicher Ermessensentscheidung auch Zulassung der materiellen Erleichterungen des § 51a möglich</td><td>trifft nicht zu</td></tr>
<tr><td colspan="3">Verfahren nach BremLBO</td></tr>
<tr><td>§ 61 Absatz 1 Nummer 1 g)
Verfahrensfreiheit, wenn beim Umbau zu Wohnzwecken GK 2 nicht überschritten wird</td><td>trifft nicht zu</td><td rowspan="2">§ 64
umfängliches Baugenehmigungsverfahren</td></tr>
<tr><td>§ 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1
Genehmigungsfreistellung beim Umbau zu Wohnzwecken in qualifiziert beplanten Gebieten</td><td>§ 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1
Genehmigungsfreistellung beim Umbau zu sonstigen Zwecken in qualifiziert beplanten Gebieten</td></tr>
<tr><td>§ 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 a)
Genehmigungsfreistellung beim Umbau rechtmäßig bestehender Gebäude zu Wohnzwecken im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB</td><td>§ 63
vereinfachtes Genehmigungsverfahren beim Umbau im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB und im Außenbereich nach § 35 BauGB</td><td></td></tr>
</table>

3.9	**Beibehaltung der Öffnungsklausel für barrierefreie R-Wohnungen in § 50 Absatz 1 Satz 4 und 5 BremLBO**	
	betroffene Vorschriften:	§ 50 Absatz 1 Satz 4 und 5 (keine Änderung)

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 Begleitgremium barrierefreier Wohnungsbau am 9. November 2024 und am 21. März 2025 als ursprünglicher Eckpunkt 9 vorgeschlagen worden, 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 1. Oktober 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.

Als Ergebnis der Anhörung und im Zuge der Diskussionen zum Bremer Weg hat dieser Vorschlag im Rahmen des Themenkomplexes „Bremensien“ (siehe zu Maßnahme HB AK III -10 und in der Nachfolge T25.02) insbesondere bei den Akteuren der Wohnungswirtschaft nicht die erforderliche Akzeptanz gefunden, so dass in der Schlussphase des Gesetzgebungsverfahrens politisch entschieden worden ist, dass bis auf Weiteres auf die Streichung verzichtet werden soll und in § 50 Absatz 1 die Sätze 4 und 5 somit unverändert gegenüber der BremLBO-2024 bestehen bleiben.

3.10	**Verzicht auf die Aufnahme einer Regelung betreffend die verpflichtende Fassadenbegrünung**

Entsprechend **Eckpunkt 10** soll nach kontroverser Diskussion im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens bis auf Weiteres auf die Aufnahme einer verpflichtenden Fassadenbegrünung in die BremLBO-2026 verzichtet werden.

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

3.10.1 Der Auftrag steht konträr zu dem aktuellen Ziel der LBO-Novellen 2024 und 2026 soie des Bremer Weges, 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 eine 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.

3.10.2 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.

3.10.3 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 Anforderunge erfolgen, sodass eine Regelung zur Fassadenbegrünung oftmals „ins Leere“ gehen würde.

3.10.4 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.

3.10.5 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. 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).

3.10.6 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.

3.10.7 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.

3.10.8 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.

3.10.9 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.

3.11	**Weitere wesentliche Rechtsanpassungen im materiellen Bereich**	
	betroffene Vorschriften:	§ 2 Absatz 4 Nummer 8 (Änderung) § 3 (Ergänzung) § 6 Absatz 6a (Neuregelung) § 45 (Ergänzung) § 49 Absatz 1 (Ergänzung) §§ 53, 54, 55, 56 (Änderung) § 61 Absatz 1 (diverse Änderungen) § 61 Absatz 6 Satz 5 (Ergänzung) Bremer Weg / Bremensien BremBauVorlV (Änderungsverordnung 2026)

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

3.11.1 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.

3.11.2 Die bauordnungsrechtliche Generalklausel in § 3 wird um den ausdrücklichen Bezug auf die angemessene Berücksichtigung der Ziele des Bremischen Klimaschutz- und Energiegesetzes, der besonderen Sicherheitsbedürfnisse von Frauen und Kindern sowie der Lebenszyklusphasen einer baulichen Anlage vor dem Hintergrund einer Wiederverwendung von Baustoffen und Bauteilen ergänzt.

3.11.3 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 Prüfregel aus dem Jahr 2014 ersetzt.

3.11.4 In § 45 wird klargestellt, dass für die Vorhaltung von befestigten Flächen für Abstellplätzen für Wertstoffsammelbehälter auf dem Baugrundstück keine Entsiegelung im Sinne des § 8 Absatz 1 erforderlich ist.

3.11.5 Die Vorschriften §§ 53 bis 56 betreffend die am Bau Beteiligten Personen werden zur Herstellung von Genderneutralität in Bauherrschaft, Entwurfsverfassende, Unternehmen und Bauleitende umbenannt.

3.11.6 In § 61 Absatz 1 werden die bisherigen Genehmigungsvorbehalt gestrichen, sofern die Vorhaben im Geltungsbereich örtlicher Bauvorschriften nach § 86 Absatz 1 Nummer 1 liegen. In diesen Fällen sind bei der für die Bauleitplanung zuständigen Stelle isolierte Erlaubnisse nach BauGB einzuholen.

3.11.7 In § 61 Absatz 1 Nummer 13 Buchstabe d), der bisher vorübergehend aufgestellte Behelfsbauten umfasste, die der Landesverteidigung, dem Katastrophenschutz oder der Unfallhilfe dienen, werden Vorhaben des Zivilschutzes ergänzt.

3.11.8 In § 61 Absatz 1 Nummer 15 werden mit Buchstaben g) nun Vorhaben auf militärisch genutzten Liegenschaften verfahrensfrei gestellt. Diese Ausweitung setzt einen Beschluss der Konferenz der Regierungschefinnen und Regierungschefs der Länder am 4. Dezember 2025 in Berlin zu TOP 1.2.2 – AG Staatsmodernisierung um, da diese Erleichterung im Maßnahmenkatalog der föderalen Modernisierungsagenda unter Ziffer 61 zum Baurecht als vierter Punkt aufgeführt ist.

3.11.9 In der Nothilfevorschrift des § 61 Absatz 6 werden in Satz 5 die behördlich festzustellenden Notsituationen der Nummer 2, welche bisher nach dem Bremischen Hilfeleistungsgesetz nur den Katastrophenfall umfasste um die „Krise“ und das „außergewöhnliche Ereignis“ erweitert.

3.11.10 Als Ergebnis der Diskussion des Bremer Weges zum Themenkomplex „Umgang mit Bremensien in der BremLBO“ (siehe auch zu Ziffer 2 / bzw. Abschlussbericht Maßnahme HB AK III -10 und in der Nachfolge T25.01 bis T25.04) konnten für diese Novelle folgende Erleichterungen erreicht werden:

Bremer Weg Nr.	**Bremensie / Thema**	**Erleichterung**
T25.02	**§ 32 Absatz 11** Begrünung von Flachdachflächen	• Erleichterung, dass bei allen Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 die Pflicht zur Begrünung von Flachdachflächen entfällt, sofern Photovoltaik auf diesen Dachflächen errichtet wird • Bei Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 soll im Regelfall eine Nebeneinander-Kombination umgesetzt werden können • Die Flächenanteile für die Kombination ergeben sich aus dem Bremischen Solargesetz
T25.03	**§ 49 Absatz 1** vorhabenbezogene Mobilität	• Aufnahme einer Rückausnahme, dass bei der bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohngebäuden mit bis zu 10 Wohneinheiten kein Mobilitätsnachweis zu führen ist und keine Erfüllungspflicht besteht • Die Herstellung von Stellplätzen ist auf freiwilliger Basis unter Berücksichtigung des Planungsrechts möglich

3.11.11 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.

3.11.12 Die mit dieser Novelle angestrebten Rechtsänderungen machen auch korrespondierende Anpassungen in der Bremischen Bauvorlagenverordnung erforderlich, die in einer separaten Änderungsbegründung näher erläutert werden.

4. 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
Bremische Landesbauordnung vom 6. Oktober 2009 (Brem.GBl. S.401) BremLBO-10	1. Mai 2010 / 30. September 2018	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

Bezeichnung / Fundstelle / Kurzbezeichnung	**Inkrafttreten / Außerkrafttreten**	**wesentliche Rechtsänderungen**
		Schlusspunktprüfung für Verfahren nach §§ 63 und 64
Bremische Landesbauordnung vom 4. September 2018 (Brem.GBl. S.320) BremLBO-18	1. Oktober 2018 / 2. Oktober 2020	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
Gesetz zur Änderung der Bremischen Landesbauordnung vom 14. Mai 2019 Brem.GBl. S. 360	24. Mai 2019 / 2. Oktober 2020	Isoliertes Änderungsgesetz der Bremischen Bürgerschaft zur Privilegierung der Holzbauweise in § 26 Absatz 3
Bremische Landesbauordnung vom 22. September 2020 (Brem.GBl. S.963) BremLBO-20	3. Oktober 2020 / 31. Dezember 2022	MBO-konforme Erweiterung der Holzbauweise Einführung des qualifizierten Brandschutzplaners Erweiterung der Ermächtigungsgrundlagen für die kommunalen Kinderspielflächen- und Stellplatzortsgesetze
Bremische Landesbauordnung vom 18. Oktober 2022 (Brem.GBl. S.753) BremLBO-22	1. Januar 2023 / 30. Juni 2024	Rechtliche Grundlagen zur Digitalisierung der bauaufsichtlichen Verfahren Erleichterungen der Abstände für PV-Anlagen auf Dachflächen Nothilfevorschrift
Bremische Landesbauordnung vom 29. Mai 2024 (Brem.GBl. S.270, 381) BremLBO-24	1. Juli 2024 / noch unklar	Anpassung der Regelungen an die Bauvorlageberechtigung zur Beendigung des VV 2018/2291 Anpassung an die MBO-2023 zur Umsetzung der Bund-Länder-„Bauturbo“-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
Gesetz zur Änderung bauordnungsrechtlicher Vorschriften	angestrebt wird der 1. Januar 2027	Sowohl die Genehmigungsfreistellung als auch das vereinfachtes

Bezeichnung / Fundstelle / Kurzbezeichnung	**Inkrafttreten / Außerkrafttreten**	**wesentliche Rechtsänderungen**
Artikel 1 – Änderung der Bremischen Landesbauordnung Entwurf vom 7. April 2026 BremLBO-2026		Baugenehmigungsverfahren werden auf den Nichtwohnungsbau bis zur Sonderbaugrenze ausgeweitet Modifizierung der Regelungen der Genehmigungsfiktion Umfängliches Baugenehmigungsverfahren nur noch bei Sonderbauten Wegfall der Schlusspunktfunktion auch bei Verfahren nach § 64 Einführung des Instruments der Bauvorhabenkonferenz Anpassungen an die MBO-Fortschreibungen 2024 / 2025 und 2026 betreffend die EU-BauPVO 2024/3110 Fortschreibung der Umbauordnung landesrechtliche Erleichterungen beim vorhabenbezogenen Mobilitätsnachweis für Wohnbauvorhaben

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 der BremLBO-2026 als „Nachfolgenovelle“ vorgenommen werden sollen, um entstandene Rechtsunsicherheiten zu beseitigen und die Verfahrensderegulierung fortzusetzen.

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…

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Die Neufassung der Bremischen Landesbauordnung vom 29. Mai 2024 (Brem.GBl. S. 270, 381), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes zur Neufassung der Bremischen Landesbauordnung und Änderung des Bremischen Ingenieurgesetzes zur Anpassung an europarechtliche Vorschriften (Änderung von § 1 Absatz 2 Satz 1 Nummer 8 und § 66 Absatz 3 Satz 1 Buchstabe d zum 14. Januar 2027) geändert worden ist, soll entsprechend Artikel 1 des Mantelgesetzes zur Änderung bauordnungsrechtlicher Vorschriften in der Entwurfsfassung vom 4. März 2026 (einsetzen: Beschlussdatum und Verkündungsdaten im BremGBl.) korrespondierend zur Änderung der Bremischen Bauvorlagenverordnung nach Artikel 2 dieses Gesetzes wie folgt geändert werden:

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 und 2*** bleiben unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

In ***Absatz 3 Satz 4*** wird die Klarstellung eingefügt, dass es sich bei der Gebäudeklassenprivilegierung für das „Bremer Haus“ um ein bestehendes Gebäude im Sinne des Absatzes 3a handelt muss. Dies ergibt sich bereits aus der Anforderung aus Satz 4 Nummer 2, die festlegt, dass das Gebäude in geschlossener Bauweise errichtet sein muss, was eine Anwendung für Neubauten ausschließt.

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 baulichen 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 entweder die ablesbaren bauordnungsrechtlichen Erleichterungen nach § 51a Absatz 1 Nummer 2 bei einer Aufstockung um ein Geschoss zu Wohnzwecken oder ansonsten das abstrakte Abweichungsprivileg nach § 67 Absatz 1 Satz 3 Nummer 1 zur Anwendung kommen kann.

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 wird 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), die Errichtung von Zwerggiebeln oder der Einbau von Dachflächenfenstern bzw. 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.

Sofern bestehende Gebäude zu Wohnzwecken zu Wohnzwecken im Sinne der Nummern 1 bis 3 erstmals um ein Geschoss aufgestockt, um- oder ausgebaut werden, gelten die in § 51a neu festgelegten Erleichterungen.

Nach ***Nummer 4*** ist eine Erweiterung ist nachträgliche Anbau an bestehende Gebäude mit Ausweitung 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 den neuen Umbauvorschriften des § 51a 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 Prü-

fungs- und Beteiligungsaufwand mit längerer Verfahrenslaufzeit auslösen, welcher im ausgeweiteten Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung nach § 62 nicht anwendbar und bei einem nur vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 63 mit Fiktionsregelung nach § 72 Absatz 1a nicht durchführbar ist. Für diese Nutzungen soll daher weiterhin unverändert gegenüber dem Verfahrensrecht der BremLBO-2024 auch unterhalb der bisherigen Sonderbauschwelle und auch bei nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten ein umfängliches Baugenehmigungsverfahren nach § 64 BremLBO durchgeführt werden, weswegen diese Vorhaben zukünftig den Sonderbauten zuzuordnen sind.

In Absatz 4 Nummer 18 wird ergänzend in der Vorschrift klargestellt, dass nur Regallager mit einer Oberkante Lagerguthöhe von mehr als 7,50 Metern Sonderbauten sind, die auch in den Anwendungsbereich des § 2 Absatz 1 Satz 2 Nummer 11 fallen.

Ein bauaufsichtliches Genehmigungsverfahren nach § 64 ist daher nur erforderlich, sofern das Regallager

a) nach § 2 Absatz 1 Nummer 11 im Freien errichtet oder in Gebäuden Teil der Gebäudekonstruktion ist oder Erschließungsfunktion hat und

b) nach § 2 Absatz 4 Nummer 18 eine Oberkante Lagerguthöhe von mehr als 7,50 Metern hat.

Anderenfalls fallen Regale in Gebäuden entsprechend § 1 Absatz 2 Nummer 7 unabhängig von ihrer Höhe nicht in den Anwendungsbereich der BremLBO, denn das Gebäude ist bereits eigenständig ohne die Regale errichtet worden und von einer Stabilisierung durch die Regalständer unabhängig.

Darüber hinaus stellt § 61 Absatz 1 Nummer 15 Buchstabe c klar, dass Regale im Freien und in Gebäuden bis zu 7,50 Meter Oberkante Lagergut verfahrensfrei sind. Regale im Freien sind somit ab diesem Schwellenwert genehmigungspflichtig

Bei Regalen in Gebäuden ist hingegen immer die logische Prüfung vorgelagert, ob der Anwendungsbereich der BremLBO aufgrund der Rückausnahme nach §1 Absatz 2 Nummer 7 überhaupt eröffnet ist.

Die ***Absätze 5 bis 20*** bleiben mit Ausnahme des Absatzes 10 gegenüber der BremLBO-2024 unverändert.

Absatz 10 wird entsprechend der Synopse zur MBO-Fortschreibung vom 6. Februar 2026 nach Zustimmung der 245. Sitzung der FK Bautechnik am 04./05.03.2026 zu TOP 2.3 zu Anpassung an die neue EU-Bauproduktenverordnung 2024/3110 wie folgt geändert:

Der Absatz wird in die Sätze 1 und 2 aufgeteilt. Die Ergänzung „auch wiederholt“ in ***Satz 1*** Nummer 1 stellt klar, dass der Begriff „Bauprodukte“ für hergestellte und gebrauchte Bauprodukte, die wiederverwendet werden, gilt. Die Wiederverwendung von Bauprodukten soll unter den für die hergestellten Bauprodukte geltenden Anforderungen der §§ 21 ff. ermöglicht werden. Dies macht es erforderlich, dass der in §§ 21 ff. verwendete Begriff „Hersteller“ auch Personen adressiert, die verantwortlich dafür sind, dass „gebrauchte“ Bauprodukte für die Wiederverwendung bereitgestellt werden.

Der neue ***Satz 2*** erweitert den Herstellerbegriff um den für die Bereitstellung gebrauchter Bauprodukte verantwortlichen Wirtschaftsakteur.

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 so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten sind, 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,

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.

Insbesondere im Hinblick auf die Anwendung der Abweichungsprivilegien nach § 67 Absatz 1 Satz 3 für den Gebäudeumbau und zur Errichtung des Gebäudetyp E kommt der Generalklausel bei der Planung und Durchführung von Einzelvorhaben eine besondere 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*** aufgegliedert.

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 Begrünungsortsgesetz 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 Alarmmelder in ausreichender Zahl angebracht sein sollen. Darüber hinaus sollen Fraueneinstellplätze und die zu ihnen führenden Fußwege, Treppenräume und Aufzüge sollen von einer Aufsichtsperson eingesehen oder durch Videokameras überwacht werden können.

Satz 2 a.F. wird entsprechend der Synopse zur MBO-Fortschreibung (Stand 06.02.2026) zu TOP 2.3 der 245. Sitzung der FK-Bautechnik am 04./05.03.2026 gestrichen, da die neue EU-Bauproduktenverordnung 2024/3110 unmittelbar gilt. Eine besondere Berücksichtigung im Rahmen der allgemeinen Schutzzielanforderungen der Generalklausel bedarf es daher nicht mehr.

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 2*** 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

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 (ARGBAU) ohne einheitliches Meinungsbild sind und anschließend entweder in anderen Fachgesetzen 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 Rotorradiusses

ergibt. Die Nabenhöhe bezeichnet die Höhe, auf der sich der Rotor einer Windkraftanlage befindet. Nach ***Satz 3*** ist die Abstandsfläche ist 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.

Absatz 9 ist im Zuge der schrittweisen Einführung der Umbauordnung bereits mit der LBO-Novelle 2024 eingefügt worden.

Nach ***Nummer 5*** sind bei rechtmäßig bestehenden Gebäuden abweichend von den Absätzen 1 bis 7 auch der Ersatz von Gebäuden oder Gebäudeteilen innerhalb der bislang Abmessungen zulässig. Die dazugehörige Begründung wird nach Beschluss des 147. Bauministerkonferenz am 20./21 November 2025 zu TOP 10 betreffend die Fortschreibung der Umbauvorschriften für die MBO-2025 wie folgt gefasst:

Die Privilegierung nach Nummer 5 soll sicherstellen, dass der teilweise oder vollständige Ersatz von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht zu einer Anwendung des aktuell geltenden Abstandsflächenrechts führt. Hierdurch wird ein sachgerechter Ausgleich zwischen dem Bestandsschutzinteresse und dem Interesse der Nachbarschaft an einer hinreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung geschaffen. Letztere werden nach der Intention der Regelung bei der Ersetzung von Gebäuden oder Gebäudeteilen innerhalb der bislang bestehenden Abmessung nicht stärker als zuvor in ihren o.g. Belangen tangiert.

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.

Mit Bezug auf § 8 Absatz 2 Satz 1 wird klarstellend darauf hingewiesen, dass unter den Begriff „Abstell- und Lagerplätze“ auch erforderliche befestigte Flächen auf dem Baugrundstück für die vorübergehende Aufbewahrung fester Abfallstoffe in Behältern zur Erfüllung der abfallrechtlichen Trennpflichten fallen. Bei diesen Flächen handelt es sich um notwendige Komplementärinfrastruktur von Gebäuden, die zulässigerweise im notwendigen Umfang auf dem Baugrundstück errichtet werden dürfen und damit nicht dem Entsiegelungs- und Begrünungsgebot nach Absatz 1 Satz 1 unterliegen.

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 sowie nicht seriengefertigten Bauprodukten

§ 16 c wird in der Überschrift um nicht seriengefertigte Bauprodukte ergänzt und entsprechend der Synopse zur MBO-Fortschreibung vom 6. Februar 2026 nach Zustimmung der 245. Sitzung der FK Bautechnik am 04./05.03.2026 zu TOP 2.3 zu Anpassung an die neue EU-Bauproduktenverordnung 2024/3110 wie folgt geändert:

Die Vorschrift wird in die Absätze 1 bis 3 aufgeteilt. ***Absatz 1*** entspricht unverändert Satz 1 a.F., wonach ein Bauprodukt, das die CE-Kennzeichnung trägt, verwendet werden darf, wenn die erklärten Leistungen den in diesem Gesetz oder aufgrund dieses Gesetzes festgelegten Anforderungen für diese Verwendung entsprechen.

Die Nicht-Serienfertigung nach Art. 14 VO (EU) 2024/3110 unterliegt der harmonisierten Zone nach Art. 11 (EU) 2024/3110. Allerdings dürfen zur Durchführung von Art. 14 harmonisierte Bewertungsmethoden und -systeme (wiederholend) in nationalen Vorschriften festgelegt werden. Bei den Bewertungen und Überprüfungen dürfen die nationalen Vorschriften nicht mehr fordern als die gemäß Art. 10 festgelegten (Art. 11 Abs. 3 lit. f)). Daher durfte auch die Erteilung von abZ und ZiE fur Nicht-Serienfertigungen nach Art. 14 VO (EU) 2024/3110 ausgeschlossen sein.

Es bedarf daher im neuen ***Absatz 2*** einer eigenständigen Regelung in der MBO für Produkte, bei denen der Hersteller beschließt, unter den Voraussetzungen des Art. 14 VO (EU) 2024/3110 keine Leistungs- und Konformitätserklärung abzugeben, wenn er das Produkt in Verkehr bringt.

Absatz 3 entspricht Satz 2 a.F. und wird redaktionell an die VO (EU) 2024/3110 angepasst.

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 inhaltlich unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

Lediglich ***Absatz 2*** wird entsprechend der Synopse zur MBO-Fortschreibung vom 6. Februar 2026 nach Zustimmung der 245. Sitzung der FK Bautechnik am 04./05.03.2026 zu TOP 2.3 redaktionell an die neue EU-Bauproduktenverordnung 2024/3110 angepasst.

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.

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 wieder an den ursprünglichen Wortlaut der MBO-2023 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 ABSW mit der Bitte um erneute Prüfung) zur MBO-Fortschreibung bis auf Weiteres unverändert gegenüber dem ursprünglichen Regelungsinhalt der BremLBO-2022.

Absatz 4 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

Die Absätze 5 bis 7 werden entsprechend dem Beschluss zu TOP 11 der 147. BMK vom 20./21.11.2025 zur Vereinfachung brandschutztechnischer Regelungen in der MBO wie folgt angepasst:

In ***Absatz 5*** wird die Folge der bisherigen Sätze 1 bis 4 zur besseren Verständlichkeit angepasst.

Satz 1 bleibt unverändert und regelt, dass Brandwände sind 0,30 m über die Bedachung zu führen oder in Höhe der Dachhaut mit einer beiderseits 0,50 m auskragenden feuerbeständigen Platte aus nichtbrennbaren Baustoffen abzuschließen; darüber dürfen brennbare Teile des Daches nicht hinweggeführt werden.

Satz 4 a.F. wird ***Satz 2*** und schreibt vor, dass verbleibende Hohlräume sind vollständig mit nichtbrennbaren Baustoffen auszufüllen sind.

Satz 2 a.F. wird ***Satz 3*** und legt fest, dass bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 Brandwände mindestens bis unter die Dachhaut zu führen sind.

Satz 3 a.F. wird ***Satz 4*** und regelt, dass Satz 3 auch für am 1. Juli 2024 rechtmäßig bestehende Gebäude entsprechend gilt, die durch Dachausbau zur Schaffung von Wohnraum zu einem Gebäude der Gebäudeklasse 4 werden.

Satz 5 wird neu hinzugefügt und stellt erleichternd klar, dass brennbare Dachlatten zulässig sind, wenn sie hohlraumfrei in nichtbrennbare, im Brandfall formstabile Dämmstoffe eingebettet sind; dies gilt entsprechend für bauphysikalisch notwendige Folien, wenn sie im Bereich der Brandwand hohlraumfrei verlegt und ober und unterseitig vollständig von nichtbrennbaren Baustoffen abgedeckt sind.

Diese Anforderung schafft eine Regelzulässigkeit für das Hinwegführen von hölzernen Dachlatten und brennbaren Folien als Abdichtung/Dampfsperre über den oberen Abschluss von Brandwänden. Unter den genannten Bedingungen, insbesondere einer hohlraumfreien Einbettung in nichtbrennbare Baustoffe, ist dies brandschutztechnisch vertretbar. Dadurch wird vermieden, dass für solche, in der Baupraxis regelmäßig vorkommenden Fälle stets einzelfallbezogen die Zulassung einer Abweichung nach § 67 erforderlich wird, oder für eine gesetzeskonforme Ausführung ein unangemessen hoher bautechnischer Aufwand entsteht.

Absatz 6 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

In ***Absatz 7*** wird ***Satz 1*** um einen Halbsatz 2 ergänzt. Satz 1 ***Halbsatz 1*** regelt unverändert gegenüber der BremLBO-2024, dass Bauteile mit brennbaren Baustoffen dürfen über Brandwände nicht hinweggeführt werden dürfen; der ergänzte ***Halbsatz 2*** regelt, dass § 40 Absatz 1 Satz 2 unberührt bleibt. Dies vor dem Hintergrund, dass der Arbeitskreis Technische Gebäudeausrüstung im Rahmen der 147. Sitzung beschlossen hat, bei einer kommenden Fortschreibung der Muster-Leitungsanalgen-Richtlinie (MLAR) eine Regelerleichterung für die Brandwandüberführung von Leitungen oberhalb der Dachhaut aufzunehmen, von der angenommen werden kann, dass die bauaufsichtlichen Anforderungen an den Brandschutz erfüllt werden. Diese Erleichterung soll ohne weiteren Nachweis angewendet werden können. Mit der Ergänzung von Satz 1 um den Halbsatz 2 wird diese Vorgehensweise bauordnungsrechtlich eröffnet.

Die Sätze 2 und 3 bleiben unverändert gegenüber der BremLBO-2024. Nach ***Satz 2*** sind bei Außenwandkonstruktionen, die eine seitliche Brandausbreitung begünstigen können wie hinterlüfteten Außenwandbekleidungen oder Doppelfassaden, gegen die Brandausbreitung im Bereich der Brandwände besondere Vorkehrungen zu treffen. Nach ***Satz 3*** müssen Außenwandbekleidungen von Gebäudeabschlusswänden einschließlich der Dämmstoffe und Unterkonstruktionen nichtbrennbar sein.

Satz 4 wird neu hinzugefügt und regelt, dass abweichend von Satz 1 und 3 Dämmstoffe aus schwerentflammbaren Baustoffen bis zu einer Höhe von 0,50 m über der Geländeoberfläche zulässig sind. Der neue Satz 4 lässt damit schwerentflammbare Dämmstoffe auf Außenwänden in einem brandschutztechnisch unbedenklichen Ausmaß an einer für die Brandbekämpfung gut erreichbaren Stelle zu. Im Anschlussbereich zwischen Brandwand und Außenwand sowie bei Gebäudeabschlusswänden kommt im Bereich der Geländeoberfläche es häufig zu einer Beaufschlagung der Wand mit Spritzwasser. Dämmstoffe, die gegen diese Beaufschlagung langfristig widerstandsfähig sind, bestehen meist aus schwerentflammbaren Baustoffen. Durch die Regelung wird das Erfordernis einer einzelfallbezogenen Abweichung nach § 67 vermieden.

Satz 5 bleibt gegenüber der BremLBO-2024 unverändert und legt fest, dass Bauteile in Brandwände nur soweit eingreifen dürfen, dass deren Feuerwiderstandsfähigkeit nicht beeinträchtigt wird; für Leitungen, Leitungsschlitze und Schornsteine gilt dies entsprechend.

Die ***Absätze 8 bis 11*** bleiben unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

Zu § 31 –Decken

§ 31 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

Zu § 32 –Dächer

In ***§ 32*** bleiben die ***Absätze 1 bis 10*** unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

Zu Absatz 10 – Dachflächenbeschaffenheit muss Photovoltaik ermöglichen

Absatz 10 wurde bereits mit der LBO-Novelle 2024 in Anlehnung an § 32a Absatz 1 Satz 1 der Niedersächsischen Bauordnung in der Änderungsfassung vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. Nr. 43/2021, Seite 732) eingefügt und schreibt nunmehr in ***Satz 1*** verpflichtend vor, dass bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von verfahrenspflichtigen Gebäuden in Analogie zu § 2 Absatz 2 des Bremischen Gesetzes zur Beschleunigung des Ausbaus von Anlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie (Bremisches Solargesetz / BremSolarG) vom 2.Mai 2023 (Brem.GBl. S. 443) die betroffene Tragkonstruktion so zu bemessen ist, dass Verpflichtungen nach dem Bremischen Solargesetz zur Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom durch Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen) auf Dachflächen erfüllt werden können.

Die Einhaltung dieser Anforderung ist im Standsicherheitsnachweises des Gebäudes zu dokumentieren und – sofern erforderlich – auch Gegenstand einer bauaufsichtlichen Prüfung des Standsicherheitsnachweises nach § 66 Absatz 3 BremLBO.

Konkrete rechtliche Verpflichtungen zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dachflächen, sind nicht in der Bremischen Landesbauordnung, sondern im Bremischen Solargesetz geregelt, welches dem Regelungsbereich des Energierechts zuzurechnen ist. Die Überprüfung der Einhaltung der dort geregelten Verpflichtungen ist nicht Gegenstand des bauaufsichtlichen Prüf- und Beteiligungsverfahrens, da für den Vollzug des BremSolarG die unteren Energiebehörden des Landes Bremen in eigener fachlicher Verantwortung zuständig sind und § 64 Satz 1 Nummer 4 die Prüfung der Einhaltung der Anforderungen des Energierechts ausdrücklich vom bauaufsichtlichen Prüfprogramm ausnimmt.

Der Bauherrin oder dem Bauherren ist daher anzuraten, in Zweifelsfällen eine Vorabstimmung mit der auf kommunaler Ebene für den Vollzug der Energiewende zuständigen Stelle durchzuführen, bevor der Bauantrag bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingereicht wird.

Nur bei Vorliegen einer Ausnahme nach § 4 BremSolarG oder Erteilung einer Befreiung nach § 6 BremSolarG sind diese Tatbestände Grundlage für einen Abweichungsantrag nach § 67 BremLBO.

Darüber hinaus kann es Fälle geben, in denen zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund geänderter Bedingungen doch noch eine Photovoltaik-Anlage auf der Dachfläche aufgebracht werden soll, z.B. wenn der bisherige Verschattungsgrund entfallen ist. Von daher erscheint es sinnvoll, von vornherein ein Dach mit einer ausreichenden Tragfähigkeit vorzuhalten.

Satz 2 stellt klar, dass Absatz 11 unberührt bleibt, d.h. dass bei Flachdachflächen die im Absatz 11 geregelte Begrünungsverpflichtung ergänzend zu berücksichtigen ist.

Zu Absatz 11 – Begrünung von Flachdachflächen

Absatz 11 wurde ebenfalls mit der LBO-Novelle 2024 eingefügt und übernimmt redaktionell gestrafft § 4 des Ortsgesetzes über die Begrünung von Freiflächen und Flachdachflächen in der Stadtgemeinde Bremen (Begrünungsortsgesetz Bremen) vom 28. März 2023 (Brem.GBl. S. 282) in Landesrecht. Die Vorschrift dient der Umsetzung der in der Generalklausel in § 3 Satz 1 Nummer 2 verankerten Aspekte der Klimaanpassung und des Klimaschutzes.

Satz 1 entspricht § 4 Absatz 1 BegrünungsOG a.F. und enthält die materiellen Grundanforderungen an die Begrünung von Flachdachflächen, deren Legaldefinition in § 2 Absatz 19 und 20 übernommen worden sind. Entsprechend der Vorschrift sind Flachdachflächen ab insgesamt 50 Quadratmetern flächig und dauerhaft zu begrünen.

Der bereits mit dem BegrünungsOG-2023 auf 50 m² herabgesetzte Schwellenwert für die verpflichtende Dachbegrünung knüpft an die bestehenden Flächenbeschränkungen für verfahrensfreie Bauvorhaben im Aufzählungskatalog nach § 61 Absatz 1 an. Regelungsziel ist, verfahrensfreie Bauvorhaben nicht von der Begrünungspflicht zu erfassen, um diese auch zukünftig kostengünstig errichten zu können. So sind z.B. nach § 61 Absatz 1 Nummer 1 Buchstabe b) BremLBO Garagen einschließlich überdachter Stellplätze wie z.B. Carports und – mit dieser Novelle klargestellt – auch überdachte Fahrradabstellplätze bis 50 m² weiterhin verfahrensfrei, so dass für solche Vorhaben keine Begrünungspflicht besteht.

Andererseits fallen seit dem 2023 nachgeschärften BegrünungsOG auch Reihenhauszeilen mit Flachdächern, die z. B. bei durchschnittlicher Breite von ca. 5,00 Metern und einer Länge von mehr als 10,00 Metern über eine Flachdachfläche von mehr als 50 m² je Nutzungseinheit verfügen, unabhängig von einer möglichen Teilung nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in den Anwendungsbereich der Vorschrift.

Reihenhäuser in der Rechtsform nach WEG werden bauordnungsrechtlich als ein Gebäude betrachtet, wenn diese einzelnen Nutzungseinheiten (Hausgrundstücke im Sondereigentum) in baulicher Verbindung miteinander stehen, z.B. gemeinsame Regenrinnen, durchgängige

Dacheindeckung, gemeinsame Trennwand. In diesem Fall wird die gesamte Dachfläche aller Hausgrundstücke (Grundstücksbezug) zugrunde gelegt, so dass auch Flachdachflächen von WEG-Reihenhäusern zukünftig zu begrünen sind, selbst wenn die Dachfläche einzelner Hausgrundstücke den Schwellenwert von 50 m² unterschreiten sollte.

Sofern bei real geteilten Reihenhäusern die Flachdachfläche je Grundstück unterhalb des Schwellenwertes von 50 m² liegt, bleibt es bei einer freiwilligen Dachbegrünungsentscheidung durch den Eigentümer. Gleiches gilt für die Begrünung verfahrensfreier Bauvorhaben, denn bei solchen vergleichsweise kleinen eingeschossigen „Zubehörbauten“ würde eine verpflichtende Dachbegrünung zu unzumutbaren Mehrkosten führen.

Dem Wortlaut der Vorschrift folgend, sind die entsprechenden Flachdachflächen flächig und dauerhaft zu begrünen, d. h. es ist die gesamte Dachfläche in die Begrünung einzubeziehen, die aus dauerhaftem Pflanzenmaterial, wie Sedum-, Erikazeen- oder Gräserpflanzen bestehen muss, welche auch winterbeständig ist.

Die Nummern 1 und 2 enthalten die von der Bauherrschaft oder der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser durchzuführenden Prüfungen der möglichen Ausnahmetatbestände von der Dachbegrünungsverpflichtung, um die Vorschrift auch weiterhin direkt ablesbar auszugestalten.

Die Verpflichtung wird nach ***Nummer 1*** dergestalt eingeschränkt, dass unter Berücksichtigung von Absatz 4 Nummer 2 die Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung der Dachfläche eine Begrünung zulässt. Diese Tatbestandsmerkmale sind kumulativ zu erfüllen.

Der mit Überführung in die BremLBO direkt mögliche Verweis auf Absatz 4 Nummer 2, wonach begrünte Bedachungen abweichend von den Anforderungen der Absätze 1 und 2 zulässig sind, wenn eine Brandentstehung bei einer Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme nicht zu befürchten ist oder Vorkehrungen hiergegen getroffen werden entspricht inhaltlich § 4 Absatz 3 des nunmehr entbehrlichen BegrünungsOG.

Entsprechend Absatz 1 muss die Dachhaut gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sein (harte Bedachung). Das Brandverhalten von Bedachungen ist in der Regel nach DIN 4102 Teil 7 (Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen, Bedachungen, Begriffe, Anforderungen und Prüfungen) nachzuweisen. Diese Prüfnorm ist für die Beurteilung begrünter Dächer - Extensivbegrünungen, Intensivbegrünungen, Dachgärten – jedoch ungeeignet.

Die nachfolgenden Ausführungen wurden aus dem Mustererlass der ARGEBAU zum Thema „Brandverhalten begrünter Dächer“ vom Juni 1989 übernommen und sind bei der Planung und Bauausführung zu beachten:

1. Dächer mit Intensivbegrünung und Dachgärten – das sind solche, die bewässert und gepflegt werden und die in der Regel eine dicke Substratschicht aufweisen – sind ohne weiteres als widerstandsfähig gegen Flugfeuer und strahlende Wärme (harte Bedachung) zu bewerten.

2. Bei Dächern mit Extensivbegrünungen durch überwiegend niedrig wachsende Pflanzen (z. B. Gras, Sedum, Eriken) ist ein ausreichender Widerstand gegen Flugfeuer und strahlende Wärme gegeben, wenn

2.1. eine mindestens 3 cm dicke Schicht Substrat (Dachgärtnererde, Erdsubstrat) mit höchstens 20 Prozent organischen Bestandteilen vorhanden ist. Bei Begrünungsaufbauten, die dem nicht entsprechen (z. B. Substrat mit höherem Anteil organischer Bestandteile, Vegetationsmatten aus Schaumstoff) ist ein Nachweis nach DIN 4102 Teil 7 bei einer Neigung von 15° und im trockenen Zustand (Ausgleichsfeuchte bei Klima 23/50) ohne Begrünung zu führen;

2.2. Gebäudeabschlusswände, Brandwände oder Wände, die an Stelle von Brandwänden, zulässig sind, in Abständen von höchstens 40 Metern mind. 30 cm über das begrünte Dach, bezogen auf Oberkante Substrat bzw. Erde geführt sind. Sofern diese Wände

aufgrund bauordnungsrechtlicher Bestimmungen nicht über Dach geführt werden müssen, genügt auch eine 30 cm hohe Aufkantung aus nichtbrennbaren Baustoffen oder ein 1 Meter breiter Streifen aus massiven Platten oder Grobkies;

2.3. vor Öffnungen in der Dachfläche (Dachfenster, Lichtkuppeln) und vor Wänden mit Öffnungen ein mind. 0,5 Meter breiter Streifen aus massiven Platten oder Grobkies angeordnet wird, es sei denn, dass die Brüstung der Wandöffnung mehr als 0,8 Meter über Oberkante Substrat hoch ist. Vor Dachausstiegen ist eine Fläche von mind. 1 Metern x 1 Metern mit massiven Platten oder Grobkies zu belegen;

2.4. bei aneinandergereihten giebelständigen Gebäuden im Bereich der Traufe ein in der Horizontalen gemessener mindestens 1 Meter breiter Streifen nachhaltig unbegrünt bleibt und mit einer Dachhaut aus nichtbrennbaren Baustoffen versehen ist.

Hinsichtlich des erforderlichen Nachweises der Standsicherheit der baulichen Anlage im Sinne des § 12 muss die Auflast einer Dachbegrünung zusätzlich zu den Lasten aus Schnee und Wind berücksichtigt werden. Das Gewicht der Dachbegrünung ist dabei im wassergesättigten Zustand anzusetzen.

Bei lose verlegter oder nur teilweise befestigter Dachabdichtung bzw. Dränelementen muss die Abhebesicherung für Windsoglasten nachgewiesen werden (ausreichende Auflast oder Befestigung). Die Windlasten sind abhängig von Dachneigung, Ausbildung der Traufbereiche, Gebäudehöhe und –breite.

Nach ***Nummer 2*** darf durch die Begrünung kein wirtschaftlich unzumutbarer Mehraufwand entstehen. Auf diese Begrifflichkeit wird einschränkend ebenfalls und in § 50 Absatz 5 hinsichtlich möglicher Abweichungen von der baulichen Barrierefreiheit Bezug genommen.

Der Begriff der „unzumutbaren Mehrkosten“ ist ein verwaltungsgerichtlich nachprüfbarer unbestimmter Rechtsbegriff und findet seinen Ausfluss im Rechtsstaatsprinzip gemäß Artikel 20 Absatz 3 des Grundgesetzes. Die Regelung des § 58 Absatz 4 BremLBO (umfassendes Nachbesserungsverlangen der Behörde bei Änderung des vorhandenen Bestandes möglich) enthält den Begriff ebenfalls und verfolgt den gleichen Regelungszweck auch bei der Prüfung zur Begrünung baulicher Anlagen oder zur Herstellung einer baulichen Barrierefreiheit.

Die Regelung dient Einschränkung der gesetzlichen Ermächtigung im Rückgriff auf den Vorbehalt der Verhältnismäßigkeit jedes staatlichen Handelns. Durch diese Einschränkung kann folglich auch ausgeschlossen werden, dass die Anwendung dieser Vorschrift zu einer Enteignung oder einem enteignungsgleichen Eingriff führt.

Wann eine Unzumutbarkeit der Gründachherstellung vorliegt, ist anhand des jeweiligen Einzelfalles zu bestimmen. Auf diese Weise kann bei jedem in Betracht kommenden Bauobjekt auf die Umstände des jeweiligen Falles Bezug genommen werden. Von unzumutbaren Mehrkosten, die eine Ausnahme von der Begrünungspflicht begründen, kann regelmäßig ausgegangen werden, wenn die Mehrkosten für die sonst nicht vorgesehene Dachbegrünung unter Berücksichtigung der Art und Dauer der geplanten Nutzung sich in einem Bereich zwischen 5 und 10 % der Kosten des gesamten Bauwerks oder darüber bewegen. Hierbei sind auch die Kosten in Verbindung mit einer nach dem BremSolarG erforderlichen Photovoltaikausstattung zu berücksichtigen. Die Bauherrin oder der Bauherr hat mit den Bauvorlagen einen diesbezüglichen Nachweis beizufügen.

Wird im Rahmen der Erstellung des Bauantrages ein Ausnahmetatbestand nach den Nummern 1 oder 2 ermittelt und nachvollziehbar dokumentiert, entfällt die Begrünungsverpflichtung, ohne dass eine behördliche Abweichungsentscheidung nach § 67 BremLBO erforderlich wird.

Satz 2 entspricht unverändert § 4 Absatz 1 Satz 2 BegrünungsOG a.F. und legt die Grundanforderung fest, dass die durchwurzelbare Schichtdecke mindestens 10 Zentimeter betragen muss.

Gemeint ist die Vegetationstragschicht ohne Drän-, Filter-, Vlies- und Speicherelemente. Die Mindestschichtdicke liegt damit im unteren Bereich der Substratstärken für extensive Dachbegrünungen für die 8 bis 15 cm üblich sind. Dadurch wird einerseits das Erreichen der beabsichtigen Ziele weitgehend ermöglicht und andererseits ist mit den Vorgaben kein unverhältnismäßig hoher Aufwand verbunden.

Eine fachgerechte Ausführung der Dachbegrünung ist nach den aktuellen Regeln der Technik zu gewährleisten. Für die bauliche Umsetzung von Dachbegrünungen können die folgenden Richtlinien zu Rate gezogen werden, die als technische Regeln zu beachten sind, aber keinen rechtsverbindlichen Charakter im Sinne einer technischen Baubestimmung nach § 85 BremLBO besitzen:

- fachgerechte Ausführung der Dachabdichtung nach den Flachdach-Richtlinien und den Dachabdichtungsnormen (DIN 18531 und DIN 18195),
- Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. in Bonn (kurz: FLL-Dachbegrünungs-Richtlinie),
- Richtlinien für die Planung und Ausführung von Dächern mit Abdichtungen (kurz: Flachdachrichtlinien), Teil des Fachregelwerks des Zentralverbandes des Deutschen Dachdeckerhandwerks (ZVDH).

Die folgenden Kostenangaben gelten für Extensivbegrünungen, da bei Intensivbegrünungen und Dachgärten große Unterschiede in der Ausführung und Mächtigkeit der Schichtdicke auch große Preisdifferenzen bedingen. Die Brutto-Preise, die im Zuge von Förderanträgen v.a. im Bestand in Bremen von 2022 bis 2025 ermittelt wurden, liegen im Mittel bei ca. 150 Euro pro qm begrünter Fläche; allerdings mit großen Unterschieden, die dadurch bedingt sind, dass verschiedene Randbedingungen der individuellen Förderanträge preisbestimmenden Einfluss haben können (Gebäudeneubau oder Nachrüstung eines vorhandenen Daches, Größe der Dachfläche, Aufbauart, wurzelfeste Abdichtung enthalten, Statikverbesserung notwendig/beantragt, anbietender Betrieb, Umsetzung in Eigenbau usw.). Die Aufzählung verdeutlicht, warum die ermittelten Zahlen – auch wegen der geringen Anzahl auswertbarer Anträge – mit Bedacht zu nutzen sind. Große Dachflächen lassen sich bereits günstiger begrünen, bei sehr kleinen Dachflächen schnellen die Preise oft nach oben, so dass sogar mehr als 200 Euro/qm gezahlt werden – das ist jedoch nicht mit (Wohn- oder Gewerbe-) Gebäudebegrünungen zu vergleichen. Den Angaben vom Bundesverband Gebäudegrün (BuGG e.V.) zur Dachbegrünung im Neubau sind folgende Kostenansätze zu entnehmen (aus Broschüre „Innovation Dachbegrünung“ mit Stand 01/2023): extensive Begrünungen mit Preisen von 30 bis 60 €/m² und intensive Begrünungen mit Preisen ab 80 €/m². Preise speziell für kombinierte PV-Grün-Dächer liegen nicht vor. Hier ist eine große Preisspanne für Aufständerungen, PV-Module und Elektroarbeiten zu erwarten.

Je kleiner die zu begrünende Dachfläche, umso höher gestalten sich die Kosten pro Quadratmeter. Im Umkehrschluss sinken die Erstellungskosten pro qm mit der wachsenden Größe der Fläche stark. Die Ausführungen beruhen auf Daten der Untersuchung der HafenCity Universität Hamburg „Hamburgs Gründächer – Eine Ökonomische Auswertung“ (Oktober 2017) und den Auswertungen des Projekts KURAS (www.kuras-projekt.de). Dort wurden für verschiedene Gebäude die Anteile des Gründachs an den Bauwerkskosten berechnet. Für ein- bis zweigeschossige Gebäude liegen sie bei ca. 1,5 %, bei einem sechsgeschossigen Gebäude bei 0,4 % der Bauwerkskosten. Die Zusatzkosten sinken bei mehrgeschossiger Bauweise mithin stark.

Im Vergleich dazu werden für einen Kiesbelag auf Flachdächern von Hamburg und vom Deutschen Dachgärtnerverband (DDV) die Kosten mit 10 Euro/qm angegeben. Die Flachdächer mit Kiesabdeckung haben respektive Bitumenbahnabdichtung eine kürzere Lebensdauer. Die Haltbarkeit wird mit 20 Jahren ohne und 40 Jahren mit Begrünung angegeben. Dieses hat entsprechende Auswirkungen auf die Lebenszykluskosten. Bei einer Betrachtung der beiden

Varianten über 40 Jahre ergibt sich unter den Verhältnissen in Bremen ein annähernd vergleichbarer Kostenbarwert.

Das Positionspapier DDV zur Festsetzung begrünter Dächer in B-Plänen führt an, dass die Zusatzkosten für eine Dachbegrünung bei den pflegearmen Extensivbegrünungen bei 30 bis 50 Euro/qm Dachfläche liegen. Weitere Kosten entstehen durch Pflegearbeiten. Dem stehen Einsparungen bei den Betriebskosten (Hitzeabschirmung, Wärmedämmung, Niederschlagswassergebühren) entgegen. Die Kostenangaben sind immer auf die Dachfläche und nicht auf die Wohnungsgröße zu beziehen.

Die jährlichen Kosten für die Pflege der extensiven Dachbegrünungen belaufen sich auf etwa 1 Euro/qm bei größeren und bis zu 2,50 Euro /qm bei kleineren Dächern. Bei einem Dach von 1.000 qm begrünter Fläche kommen also 1.000 bis 1.500 Euro pro Jahr an Unterhaltungskosten dazu. Hiervon wären die Wartungskosten für ein Dach mit Bitumenbahnabdichtung sowie 70 % der Regenwassergebühr (verminderter Gebührensatz) abzuziehen. Es ergeben sich jährliche Mehrkosten von 300 bis 800 Euro. Werden die Pflegekosten in Relation zur vermieteten Wohnfläche gesetzt, so lassen sich mögliche Steigerungen der Wohnkosten abschätzen. Bei mehrgeschossigen Wohngebäuden sind – je nach Größe der vermieteten Fläche – Mehrkosten von 0,06 bis 0,27 Euro pro Quadratmeter, bei kleineren, ein- bis zweigeschossigen Gebäuden von 1 – 2 Euro pro Quadratmeter jährlich zu erwarten.

Kostenmindernd sind Einsparungen bei der Niederschlagswassergebühr und – für Vorhaben im bisherigen Außenbereich – bei Anwendung der Eingriffsregelung gegenüber zu stellen. Die für Dachflächen erhobene Niederschlagswassergebühr vermindert sich in der Stadtgemeinde Bremen für Gründächer mit fachgerecht angelegter Intensiv- oder Extensivbegrünung ab einer Substratschicht von 5 cm Stärke, die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hergestellt worden sind, auf 30 % des für das Standarddach erhobenen Satzes laut § 6 Entwässerungsgebührenortsgesetz (EGebOG).

Im Zusammenhang mit dem beschleunigten Klimawandel und der damit einhergehenden zunehmenden Hitzebelastung insbesondere in dicht bebauten und stark versiegelten urbanen Gebiete ist die Funktion von Gründächern zur Kühlung der Stadt hervorzuheben. So verringert sich in den Räumen unter begrünten Dächern der Kühlbedarf in den zunehmend heißen Sommermonaten und gesundheitliche Risiken durch intensivere Hitzewellen können verringert werden.

Für naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleichsmaßnahmen bemisst sich der Kompensationsbedarf nach der „Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen“. Während voll versiegelte Flächen mit dem Biotopwert 0 bilanziert werden, wird den meisten Dachbegrünungen der Biotopwert 1 zugeschrieben. Der verbleibende Kompensationsbedarf hängt von dem ursprünglichen Biotopwert des Baulandes ab. Wird z.B. ein Intensivgrünland überbaut (Biotopwert 2), vermindert sich der zu bilanzierende Kompensationsbedarf für die begrünte Dachfläche gegenüber einem Gebäude ohne begrünte Dachfläche um die Hälfte. Bei einer hinsichtlich des Biotopwerts optimierten Dachbegrünung (für Gehölze ausreichende durchwurzelbare Substratstärke, einheimische Gehölze, Anreicherung mit Habitatelementen wie Totholz, bindiger Boden, Steinhaufen etc., seltenes Betreten) können auch Funktionen für gefährdete Arten oder ein höherer Biotopwert den Ausgleichsbedarf im Einzelfall weiter vermindern.

Satz 3 entspricht unverändert § 4 Absatz 1 Satz 3 BegrünungsOG und ermöglicht als Erleichterung, dass bei hallenartigen Gebäuden auch geringere Schichtdicken zulässig sind, sofern die durchwurzelbare Schicht mindestens 4 cm beträgt und der Spitzenabfluss (Cs-Wert) mindestens den Wert von 0,6 erfüllt.

Die hallenartigen Gebäude sind gekennzeichnet durch große Spannweiten von Dachflächen und tragenden Bauteilen. Es kommen zumeist kostengünstige Konstruktionen unter Verwendung von Stahlblech, Holz oder in ähnlichen Materialien in Leichtbauweise zur Ausführung. Für diese Gebäudedächer ist der Mehraufwand einer Dachbegrünung vor allem von der Spannweite abhängig, er steigt mit der Flächengröße nicht linear, sondern überproportional.

Die statisch zu berücksichtigenden zusätzlichen Flächengewichte der Aufbauten für Dachbegrünungen werden wesentlich durch die Schichtdicke der Vegetationstragschicht im wassergesättigten Zustand bestimmt. Bei einem Gründachaufbau mit einer 10 cm starken Schicht ist je nach Substrat mit etwa 120 bis 180 kg je m² zusätzlichem Gewicht zu rechnen. Die statische Berücksichtigung dieses Dachaufbaus würde bei Gebäuden mit großen Spannweiten von tragenden Konstruktionen im Regelfall zu einer geänderten Bauweise und insgesamt deutlich höheren Aufwendungen führen.

Es werden mittlerweile eine Vielzahl von Systemaufbauten angeboten, die durch einen optimierten Aufbau und durch optimierte Substrate mit mindestens 4 cm durchwurzelbare Schichtdicke eine für extensiver Begrünungen typische Vegetation mit Sedumpflanzen ermöglichen. Die zusätzlichen Flächengewichte dieser Aufbauten im wassergesättigten Zustand lassen sich auf etwa 50 bis 75 kg je m² reduzieren. Der Mehraufwand dieser Dachbegrünung bewegt sich bei hallenartigen Gebäuden damit in einem verhältnismäßigen und zumutbaren Rahmen. Die Anhaltspunkte der Begründung einer verminderten Anforderung sind bei anderen Gebäudeklassen/-typen zumeist nicht gegeben.

Die verminderte Schichtdicke der Dachbegrünung führt zu einer geringfügig verringerten Wertigkeit im Hinblick auf die Wasserrückhaltung und den ökologischen Nutzen. Dieser Nachteil ist vor dem Hintergrund des andernfalls unzumutbar erhöhten Aufwandes für Herstellung eines Aufbaus mit mindestens 10 cm Schichtdicke vertretbar. Zur Absicherung der Verwendung geeigneter Systeme und Materialen wird für den Fall der verminderten Schichtdicke die Einhaltung des Spitzenabflussbeiwertes (Cs) 0,6 gefordert. Der Cs nach FLL ist ein fest eingeführter Parameter. Cs 0,6 besagt zum Beispiel, dass es bei einer Dachbegrünung im wassergesättigten Zustand bei einem definierten Starkregen zu maximal 60 Prozent Abfluss kommt. Zum Vergleich: Bei flach geneigten Dächern ist bei einer Schichtdicke von 10 bis 15 cm mit einen Cs von 0,4 zu rechnen, also einem Abfluss von max. 40 Prozent in dem definierten Zustand.

Für hallenartige Gebäude gilt zusammengefasst folgendes Prüfschema:

1. Die Begrünungspflicht entfällt direkt ablesbar nach § 32 Absatz 11 Nummer 1 oder Nummer 2, wenn z.B. bei Leichtbauhallen die statische Konstruktion der Dachfläche dies nicht zulässt oder (auch in Verbindung mit einer Photovoltaiknutzung) unzumutbarer Mehraufwand entstehen würden.
2. Sofern die Tragfähigkeit des Daches eine Begrünung des Daches zulässt, gelten für hallenartige Gebäude die im Absatz 11 Satz 3 ablesbar geregelten, wie vorstehend ausgeführten erleichterten Anforderungen an die Dachbegrünung.
3. Sollte nach Prüfung der Punkte zu 1 und 2 eine Dachbegrünung aus anderen Gründen nicht möglich oder nicht zweckmäßig sein, kann mit der Erteilung einer Abweichung nach § 67 weiterhin einzelfallbezogen von der Begrünungspflicht befreit werden. Zuständig für die Erteilung ist die untere Bauaufsichtsbehörde.

Satz 4 wird ebenfalls unverändert aus § 4 Absatz 2 BegrünungsOG a.F. übernommen und regelt, dass Flächen für haustechnische Anlagen, für Tageslicht-Beleuchtungselemente und Dachterrassen bis zu einem Flächenanteil von insgesamt 30 Prozent der jeweiligen Flachdachfläche von der Begrünung ausgenommen sind. Das prozentuale Verhältnis ist erforderlich, um deutlich zu machen, dass die Dachbegrünung gegenüber anderen Nutzungen den größeren Flächenanteil ausmachen muss. Sofern im Einzelfall für andere Nutzungen mehr Flächen benötigt werden, ist hierfür eine Abweichung nach § 67 zu beantragen, sofern es sich nach Satz 5 nicht um eine besondere Privilegierung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien aufgrund einer spezialgesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschrift handelt.

Der in § 4 Absatz 1 Satz 4 des BegrünungsOG a.F. enthaltene Hinweis, dass die Dachbegrünung in den entsprechenden Bauvorlagen darzustellen ist, ist entbehrlich, weil diese Anforderung zwischenzeitlich direkt ablesbar in § 8 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe h) BremBauVorlV-2022 übernommen wurde.

§ 4 Absatz 4 Nummer 1 BegrünungsOG a.F., welcher bisher eine Rückausnahme von der Begrünungsverpflichtung für bestehende Gebäude festlegte, wird nicht übernommen, da

nunmehr auch der Gebäudebestand in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes überführt werden soll. Demnach soll die Begrünungsverpflichtung auch bei Ausbauten, wesentlichen Umbauten und Gebäudeerweiterungen Anwendung finden, sofern im Rahmen der Baumaßnahmen entsprechend Absatz 10 i.V.m. § 58 Absatz 4 eine statische Ertüchtigung der betroffenen Gebäudeteile erfolgt. wobei hierbei zunächst vorrangig entsprechend Nummer 1 auf die Umsetzung der Anforderungen des BremSolarG abzustellen ist.

Sofern Teile von Flachdachflächen entsprechend § 4 Absatz 4 Nummer 2 BegrünungsOG a.F. als Stellplatzflächen genutzt werden sollen, ist hierfür zukünftig eine Abweichungsentscheidung nach § 67 BremLBO erforderlich.

Absatz 11 regelt mit den ***Sätzen 1 bis 4*** unverändert die Anforderungen an die Begrünung von Flachdachflächen ab einer Größe von 50 Quadratmetern.

Die **Sätze 5 bis 7** werden als Teil von **Eckpunkt 11** im Zuge der Umsetzung von Erleichterungen im Rahmen des Bremer Weges (siehe Maßnahme 014 / HB098 auf Seite 20 des Abschlussberichtes vom 23. Oktober 2025) angepasst, um Rechtsunsicherheiten betreffend das Konkurrenzverhältnis zwischen verpflichtender Flachdachbegrünung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen so gering wie möglich zu halten.

Hierzu werden die Sätze 5 und 6 a.F. neu gefasst, da sich im Rahmen der Umsetzung des „Bremer Weges“ zum kosteneffizienten und zukunftsfähigen Bauen herausgestellt hat, das die bisher von der Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft favorisierte Kombination von Flachdachbegrünung (darunter) und der Errichtung von Photovoltaikanlagen (darüber) auf derselben Flachdachfläche nicht zweckmäßig ist, weil die Begrünung durch die Überdeckung oftmals nicht langfristig lebensfähig ist und unverhältnismäßige Mehrkosten verursacht. Von einer übereinanderliegenden Kombination soll daher zukünftig abgesehen und der Errichtung von Photovoltaikanlagen der Vorzug eingeräumt werden.

Der neue **Satz 5** regelt, dass die Sätze 1 bis 4 nicht für Flachdachflächen von **Gebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2** gelten, soweit diese nach dem Bremischen Solargesetz oder einer örtlichen Bauvorschrift (z.B. einem Bebauungsplan) zur Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom durch Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen) genutzt werden sollen.

Dies bedeutet, dass bei diesen Vorhaben gesetzliche Anforderungen aus der jeweils gültigen Fassung des Bremischen Solargesetzes oder eines Bebauungsplanes zur Errichtung von Photovoltaikanlagen Vorrang vor einer Dachbegrünung haben. In diesen Fällen sind auch verbleibende Flachdachflächen von der Begrünungspflicht ausgenommen. Allerdings lebt die Verpflichtung entsprechend der Sätze 1 bis 4 dann wieder auf, wenn keine Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Flachdachflächen vorgenommen wird. Dies ist z. B. der Fall, wenn eine Befreiung nach § 6 BremSolarG durch für den Vollzug des Bremischen Solargesetzes zuständigen Stelle erteilt wird.

Dieser Vorrang zugunsten Photovoltaik soll für alle „kleineren Gebäude“ der Gebäudeklassen 1 und 2 gelten, die bauordnungsrechtlich zusammenhängend zu betrachten sind, da es sich hierbei entsprechend § 2 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 und 2 jeweils um Gebäude mit einer Höhe von bis zu 7 Metern und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 Quadratmetern handelt, die nur dadurch unterschieden werden, dass es sich bei der Gebäudeklasse 1 um freistehende und in der Gebäudeklasse 2 in geschlossener Bauweise errichtete Gebäude handelt.

Beide Gebäudeklassen sind somit durch eine begrenzte Kubatur und damit auch durch kleinere Dachflächen gekennzeichnet, die es bei einer Nutzungskonkurrenz zwischen Photovoltaik und Dachbegrünung aus Kostengesichtspunkten rechtfertigen, dass sich die Bauherrschaft für eine Alternative entscheidet, wobei zur Förderung der Energiewende der Photovoltaiknutzung auf Dachflächen der Vorrang eingeräumt werden soll, währenddessen für diese Gebäude vorrangig durch das Begrünungsgebot in § 8 Absatz 1 auf Erdgleiche im Sinne der Klimaanpassung der Schwammstadteffekt gefördert werden soll.

Demgegenüber legt der neue **Satz 6** fest, dass die Sätze 1 bis 4 zur Begrünung von Flachdachflächen für alle Gebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5 für den verbleibenden Teil der

Flachdachfläche gelten, sofern Photovoltaikanlagen auf denselben Flachdachflächen zu errichten sind.

Bei den Gebäudeklassen 3 bis 5 handelt es sich entsprechend der Legaldefinitionen in § 2 Absatz 3 Nummern 3 bis 5 um Gebäude

a) ohne Flächenbegrenzung mit einer Höhe bis zu 7 Metern (Gebäudeklasse 3)
b) mit einer mit einer Höhe bis zu 13 Metern und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 Quadratmetern (Gebäudeklasse 4) oder
c) um sonstige Gebäude ohne Flächenbegrenzung mit einer Höhe bis zu 22 Metern (Gebäudeklasse 5)

bei denen typisierend größere Flachdachflächen für eine Kombination von Photovoltaik und Dachbegrünung zur Verfügung stehen (GK 3 und 5) bzw. in der GK 4 aufgrund der Gebäudehöhe aufgrund höherer Baukosten ebenfalls eine Kombination wirtschaftlich zumutbar ist.

Allerdings soll in den Fällen des Satzes 6 im Regelfall keine übereinander- sondern eine nebeneinanderliegende Kombination stattfinden, da **Satz 7** hierzu keine ausdrückliche Regelung trifft. Das Flächenverhältnis wird ebenfalls durch Satz 7 vorgeben, der diesbezüglich auf die jeweils geltende Fassung des Bremischen Solargesetzes oder einer örtlichen Bauvorschrift verweist. Aus diesem Grund gibt die BremLBO an dieser Stelle im Gegensatz zu Satz 6 a.F. nur noch abstrakt vor, dass bei einer Kombination der Begrünung von Flachdachflächen und der Errichtung von Photovoltaikanlagen sich die zu begrünende Flachdachfläche um den Anteil reduziert, der nach dem Bremischen Solargesetz oder einer örtlichen Bauvorschrift für die Errichtung von Photovoltaikanlagen vorzuhalten ist.

In der derzeit gültigen Fassung des Bremischen Gesetzes zur Beschleunigung des Ausbaus von Anlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie (Bremisches Solargesetz - BremSolarG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Mai 2024 (Brem.GBl. 2024, S. 589) bestimmt § 3 Absatz 2, dass wenn eine Flachdachfläche auf Grund einer öffentlichrechtlichen Vorschrift zu begrünen ist, bei der Bestimmung der Modulfläche nach § 2 Absatz 1 50 Prozent der zu begrünenden Dachfläche unberücksichtigt bleiben, sofern eine flächendeckende Kombination der Begrünung von Flachdachflächen und der Errichtung von Photovoltaikanlagen nicht oder nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand möglich ist.

Im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren ist der Bauherrschaft anzuraten, zunächst mit der für den Vollzug des Bremischen Solargesetzes zuständigen Stelle den möglichen vorhabenbezogenen Anteil von Photovoltaikanlagen auf Flachdachflächen abzustimmen, um auf dem verbleibenden Teil der Flachdachfläche eine Begrünung im Sinne der Sätze 1 bis 4 vorzunehmen.

Die entsprechende Umsetzung ist in den Bauvorlagen nach § 8 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe h BremBauvorlV darzustellen.

Zu § 33 – Erster und zweiter Rettungsweg

§ 33 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

Zu § 34 Treppen

Die ***Absätze 1 bis 7*** bleiben unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

Absatz 8 wird nach Beschluss zu TOP 11 der 147. BMK vom 20./21.11.2025 zur Vereinfachung brandschutztechnischer Regelungen in der MBO neu hinzugefügt:

Demnach gilt Absatz 4 nicht für Treppen, die nach § 35 Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 ohne eigenen Treppenraum zulässig sind. Die Regelung stellt notwendige Treppen ohne eigenen Treppenraum, die zwei Geschosse einer Nutzungseinheit verbinden, von Brandschutzanforderungen weitgehend frei. Dies korrespondiert mit der Freistellung dieser Treppen von den Anforderungen der DIN 18065 (s. MVV TB, Anlage A 4.2/1 zu DIN 18065). Hierdurch werden

z. B. Treppen innerhalb von Maisonette-Wohnungen als Holztreppen regelmäßig zugelassen.

Zu § 35 – Notwendige Treppenräume, Ausgänge

§ 35 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

Zu § 36 - Notwendige Flure, offene Gänge

§ 36 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

Zu § 37 – Fenster, Türen, sonstige Öffnungen

§ 37 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

Zu § 38 – Umwehrungen

§ 38 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

Zu § 39 – Aufzüge

Die Vorschrift wird nach Beschluss zu TOP 11 der 147. BMK vom 20./21.11.2025 zur Vereinfachung brandschutztechnischer Regelungen in den ***Absätzen 1, 2 und 3*** wie folgt angepasst.

Durch die jeweilige Einführung des Begriffs „notwendiger Fahrschacht“ wird klargestellt, dass sichere Umkleidungen von Aufzügen nach Absatz 1 Satz 3 auch dann nicht den Anforderungen an bauaufsichtlich vorgeschriebene Fahrschächte genügen müssen, wenn sie in Massivbauweise errichtet werden. Die Änderung dient der Klarstellung einer in der Praxis häufig aufgeworfenen Fragestellung. Höhere Anforderungen sind damit nicht verbunden.

Die ***Absätze 4 bis 6*** bleiben gegenüber der BremLBO-2024 unverändert.

Zu § 40 – Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle

In ***Absatz 1*** regelt ***Satz 1*** unverändert, dass Leitungen durch raumabschließende Bauteile, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist, nur hindurchgeführt werden dürfen, wenn eine Brandausbreitung ausreichend lang nicht zu befürchten ist oder Vorkehrungen hiergegen getroffen sind; dies gilt nicht

nach ***Nummer 1*** für Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2,

nach ***Nummer 2*** innerhalb von Wohnungen,

nach ***Nummer 3*** innerhalb derselben Nutzungseinheit mit nicht mehr als insgesamt 400 Quadratmetern in nicht mehr als zwei Geschossen.

Nach Beschluss zu TOP 11 der 147. BMK vom 20./21.11.2025 zur Vereinfachung brandschutztechnischer Regelungen wird ***Satz 2*** neu hinzugefügt, der festlegt, dass auf Dächern Leitungen über Wände nach § 30 Absatz 2 hinweggeführt werden dürfen, sofern die Bauart den Technischen Baubestimmungen nach § 85 entspricht. Auf diese Regelung wird korrespondierend im neuen Halbsatz 2 des § 30 Absatz 7 Satz 1 verwiesen.

Die ***Absätze 2 und 3*** bleiben 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

§ 45 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

Zu § 46 – Blitzschutzanlagen

§ 46 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

Zu § 47 – Aufenthaltsräume

§ 47 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

Zu § 48– Wohnungen

In § 48 bleiben die ***Absätze 1, 3 und 4*** bleiben unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

In ***Absatz 2 Satz 1*** der unverändert die abstrakte Verpflichtung enthält, dass in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen oder auf dem Baugrundstück sind in der Nähe des Hauseingangs barrierefrei erreichbare Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Mobilitätshilfsmittel herzustellen sind, wird in sachgerechter Analogie zu ***Satz 2*** die Anforderung hinzugefügt, dass die Herstellung die Herstellung sämtlicher Abstellräume in ausreichender Anzahl und Größe erfolgen muss.

Die Ergänzung im Satz 1 erfolgt vor dem Hintergrund, dass in § 49 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 eine neue Rückausnahme des vollständigen Verzichts auf einen Mobilitätsnachweis auch bei der Errichtung von Wohngebäuden mit bis zu 10 Wohneinheiten eingefügt wird.

Eine Anwendungshilfe zur Ermittlung der ausreichenden Anzahl für Fahrradabstellplätze liefert

d) entweder die Richtzahlentabelle nach Anlage 2 i.V.m. § 9 des Mobilitäts-Bau-Ortsgesetzes vom 20. September 2022 (Brem.GBl.S. 476), jedoch kann diese Anzahl nicht mehr verpflichtend eingefordert werden, oder

e) Artikel 14 Absatz 4 Buchstabe b) der EU-Gebäuderichtlinie EPBD (EU) 2024/1275 vom 24. April 2024, wonach bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Wohngebäuden mit mehr als drei Kraftfahrzeugstellplätzen mindestens zwei Fahrradabstellplätze für jede Wohneinheit herzustellen sind.

Eine deutliche Unterschreitung im Sinne der Vorschrift liegt spätestens dann vor, sofern nicht mindestens für jede Wohneinheit unabhängig von deren Größe ein Fahrradabstellplatz hergestellt wird.

Absatz 5 hat mit der BremLBO-2024 den ablesbaren Einstieg in die Umbauordnung geschaffen und ablesbar geregelt, dass wenn Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in rechtmäßig bestehenden Gebäuden in Wohnraum umgenutzt werden, auf bestehende Gebäude und Bauteile die §§ 6, 27, 28 und 30 bis 32 nicht anzuwenden sind**.**

Nach Beschluss zu TOP 10 der 147. BMK vom 20./21.11.2025 zur Aufnahme des neuen § 51a als „zentrale Umbauvorschrift“ in die MBO werden die ablesbaren Erleichterungen des ***Absatz 5 a.F.*** musterkonform gestrichen und in den erweiterten § 51a Absatz 1 verschoben, der entsprechend Eckpunkt 8 an gebündelter Stelle Erleichterungen beim Umbau zu Wohnzwecken regelt.

Zu § 49 - Stellplätze und Fahrradabstellplätze, Mobilitätsmanagement

In ***Absatz 1*** regelt ***Satz 1*** unverändert gegenüber der BremLBO-2024 die Grundanforderung, dass soweit Stellplätze sowie Fahrradabstellplätze aufgrund einer örtlichen Bauvorschrift nach § 86 Absatz 1 Nummer 4 notwendig sind, diese auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen sind, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird; die ergänzenden Anforderungen des § 48 Absatz 2 bleiben unberührt. **Satz 2** bleibt ebenfalls unverändert und erklärt alternativ oder ergänzend Maßnahmen eines vorhabenbezogenen Mobilitätsmanagements für zulässig.

Satz 3 wird als Teil von **Eckpunkt 11** im Zuge der Umsetzung von Erleichterungen im Rahmen des Bremer Weges (siehe Maßnahme T06 / HB086 auf Seite 28 des Abschlussberichtes vom 23. Oktober 2025) wie folgt in die Nummern 1 und 2 aufgegliedert. Demnach entfällt die Verpflichtung nach Satz 1

nach ***Nummer 1*** unverändert gegenüber der BremLBO-2024 im Sinne der Umbauordnung, wenn bei einem am 1. Juli 2024 rechtmäßig bestehenden Gebäude eine Wohnung geteilt oder Wohnraum durch Nutzungsänderung, durch Aufstocken des Gebäudes oder durch Ausbau des Dachraums geschaffen wird. Diese landesrechtliche Erleichterung ist angelehnt an § 3 Absatz 2 des Mobilitäts-Bau-Ortsgesetzes für die Stadtgemeinde Bremen (MobBauOG HB) vom 20. September 2022 (Brem.GBl.S. 476) und

nach der mit ***Nummer 2*** inhaltlich neu hinzugefügten Rückausnahme auch bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohngebäuden mit bis zu 10 Wohneinheiten.

Diese Rückausnahme eines vollständigen Verzichts auf einen Mobilitätsnachweis für Vorhaben bis zu diesen Schwellenwert stellt eine wesentliche Erleichterung dar und setzt eine Forderung des Bremer Weges unter anderem zur Entbürokratisierung und zur Senkung der Baukosten für Wohnungsbauvorhaben um.

Bis zum festgelegten Schwellenwert ist es der Bauherrschaft damit freigestellt, Stellplätze für Wohnungsbauvorhaben zu errichten oder darauf zu verzichten. Ergänzend entfallen gleichzeitig die korrespondierenden, kostensteigernden Pflichten zur Umsetzung von Mobilitätsmanagement oder der Ablösung.

Durch die Festschreibung dieser ausdrücklichen Rückausnahme für den Wohnungsbau auf landesrechtlicher Ebene der in BremLBO gilt diese in den Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven unabhängig von bestehenden gegenteiligen Regelungen in örtlichen Bauvorschriften nach 86 Absatz 1 Nummer 4.

Im MobBauOG HB in der Fassung vom 20. September 2022 ist in § 5 Absatz 2 bereits eine Bagatellgrenze festgelegt, wonach eine anteilige Pflicht zur Erfüllung des vorhabenbezogenen Mobilitätsbedarfs nicht besteht, soweit der nach Maßgabe des MobBauOG rechnerisch ermittelte Stellplatznormbedarf für Kraftfahrzeuge weniger als vier Stellplatzeinheiten beträgt.

Nach der Richtzahlentabelle (Anlage 2 des MobBauOG) ergeben sich mit Bezug auf den jeweiligen Stellplatznormbedarf für Kraftfahrzeige bezogen auf Vorhaben des Wohnungsbaus nach bisherigem kommunalem Recht die nachfolgend dargestellten Bagatellgrenzen.

Die allgemeine landesrechtliche Erhöhung dieses Schwellenwertes nach § 49 Absatz 1 Nummer 2 BremLBO-2026 auf bis zu 10 Wohneinheiten stellt damit eine wesentliche Erleichterung für die Bauherrschaft dar.

MobBauOG HB in der Fassung vom 20.09.2022				§ 49 Absatz 1 Nummer 2 BremLBO-2026
Nr.	**Verkehrsquelle**	**Gebietszonen I und II**	**Gebietszone III**	
1.1	Gebäude mit bis zu 3 Wohnungen	keiner, da unterhalb der Bagatellgrenze nach § 5 Absatz 3 von 4 Stellplatzeinheiten		neue Bagatellgrenze bei allen Vorhaben von bis zu 10 Wohneinheiten
1.2	Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen über jeweils 40 m² Wohnfläche oder Reihenhauszeilen	0,6 je Wohnung (6*0,6 = 3,6) = Verpflichtung bei mehr als 6 Wohneinheiten	0,8 je Wohnung (4*0,8 = 3,2) = Verpflichtung bei mehr als 4 Wohneinheiten	
1.3	Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen unter jeweils 40 m² Wohnfläche	0,25 je Wohnung (15*0,25 = 3,75) = Verpflichtung bei mehr als 15 Wohneinheiten *Hinweis: MobBauOG enthält bis auf Weiteres den höheren Privilegierungswert*	0,5 je Wohnung (7*0,5 = 3,5) = Verpflichtung bei mehr als 7 Wohneinheiten	
1.4	Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen des geförderten Wohnungsbaus mit Nachweis	0,25 je Wohnung (15*0,25 = 3,75) = Verpflichtung bei mehr als 15 Wohneinheiten *Hinweis: MobBauOG enthält bis auf Weiteres den höheren Privilegierungswert*	0,5 je Wohnung (7*0,5 = 3,5) = Verpflichtung bei mehr als 7 Wohneinheiten	

Absatz 2 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024 und regelt die gemeindliche Verwendung der Ablösungsbeträge.

Zu § 50– Barrierefreies Bauen

Absatz 1 regelt die Anforderungen an den barrierefreien Wohnungsbau.

Die ***Sätze 1 bis 7*** bleiben unverändert gegenüber der BremLBO-2024 betreffend die Errichtung von barrierefreien Wohnungen im Sinne der DIN 18040-2, die eingeschränkt mit dem Rollstuhl barrierefrei nutzbar sein müssen.

Demnach müssen nach ***Satz 1*** in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses einschließlich eines möglichen Freisitzes barrierefrei erreichbar und nutzbar sein; ausgenommen sind Abstell-, Funktions- sowie mehrfach vorhandene Sanitärräume. ***Satz 2*** verknüpft die Anforderungen an die bauliche Barrierefreiheit an die Aufzugspflicht, wonach in Gebäuden, die nach § 39 Absatz 4 Satz 1 Aufzüge haben, alle Wohnungen nach Satz 1 barrierefrei, aber nicht uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein müssen.

Satz 3 enthält die ergänzende Anforderung zur Errichtung von Wohnungen, die im Sinne der DIN 18040-2 uneingeschränkt mit dem Rollstuhl zugänglich und nutzbar sein müssen (sog.

R-Wohnungen). Entsprechend de*r* mit der BremLBO-2018 festgelegte Quote müssen in Gebäuden mit mehr als acht Wohnungen mindestens eine Wohnung und bei mehr als zwanzig Wohnungen mindestens zwei Wohnungen von den Wohnungen nach Satz 1 oder 2 uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein.

Darüber hinaus ist betreffend die in Satz 3 verankerten Anforderungen zur Schaffung von rollstuhlgerechten Wohnungen in Abstimmung mit dem Landesbehindertenbeauftragten, dem Landesteilhabebeirat und dem ergänzenden Begleitgremium barrierefreier Wohnungsbau am 9. November 2024 und am 21. März 2025 angestrebt worden, die in ***Satz 4 und 5*** verankerte Öffnungsklausel zur Umsetzung des ***Eckpunktes 9*** 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.. Jedoch hat diese Forderung im Rahmen der politischen Schlussabstimmung keine mehrheitliche Akzeptanz gefunden, so dass die Öffnungsklausel bis auf Weiteres unverändert als „leere Hülle“ beibehalten wird. Gleichwohl überwacht das Gremium barrierefreier Wohnungsbau regelmäßig die Entwicklung von Angebot und Nachfrage insbesondere von R-Wohnungen um im Bedarfsfall weiterhin Einfluss auf die Ausgestaltung und den Vollzug der Vorschrift nehmen zu können.

Satz 6 regelt unverändert, dass die die Verpflichtungen nach Satz 1 und 3 können auch durch entsprechende Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden.

Satz 7 verknüpft ebenfalls unverändert die Anforderungen an den barrierefreien Wohnungsbau dieser Vorschrift mit der Aufzugspflicht nach § 39 Absatz 4.

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 8*** legt deshalb entsprechend der MBO-2023 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.

Ansonsten bleiben die ***Absätze 2 bis 6*** inhaltlich unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

Eine geringfügige Anpassung wird lediglich in ***Absatz 5 Satz 1 Nummer 5*** vorgenommen, der das Abweichungsprivileg auf Änderungen und Nutzungsänderungen reduziert, da die Rückausnahme für Aufstockung um bis zu zwei Geschosse zu Wohnzwecken ablesbar in Absatz 1 mit dem neuen Satz 8 eingefügt worden ist.

Zu beachten ist, dass die Überprüfung der Anforderungen an das barrierefreie Bauen nach § 50 zukünftig entsprechend § 63 Absatz 1 Nummer 2 auch in das Prüfprogramm des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens aufgenommen wird.

Zu § 51 - Sonderbauten

§ 51 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024 und regelt mit den ***Sätzen 1 bis 4***, dass die Bauaufsichtsbehörde an Sonderbauten nach § 2 Absatz 4 zusätzliche Anforderungen stellen oder Erleichterungen zulassen kann. Dies betrifft insbesondere die in Satz 4 mit den ***Nummern 1 bis 23*** genannten Themenfelder.

Zu § 51a – Erleichterungen beim Umbau zur Wohnraumschaffung

1. Anlass

§ 51a wird nach Beschluss der 147. BMK vom 20./21.11.2025 zu TOP 10 zur Aufnahme einer „zentralen Umbauvorschrift“ in die MBO-2025 inhaltsgleich in die BremLBO-2026 überführt. Damit werden sowohl **Eckpunkt 7** (Anpassung an die Musterbauordnung) als auch **Eckpunkt 8** (Fortschreibung der Umbauordnung) umgesetzt.

Der zugrundeliegende Vorschriftenentwurf wurde zuvor in den Gremien der ARGEBAU in den Projektgruppen Bauordnungsrecht und Brandschutz vorberaten und von Fachkommission Bauaufsicht mehrheitlich auf der 340. Sitzung am 06./07.05.2025 unter TOP 10 beschlossen. Der ASBW hat dem Entwurf am 03./04.07.2025 zu TOP 8 ebenfalls mehrheitlich zugestimmt und um Weiterleitung zur Beschlussfassung an die 147. Bauministerkonferenz gebeten.

Zuvor war als Ergebnis der 145.BMK im September 2024 der TOP 18c „Erleichterung von Dachaus- und -aufbauten“ ohne Beschlussfassung zur Fortschreibung der MBO dem ASBW mit Bitte übergeben worden, nach erneuter Prüfung einen Vorschlag für Erleichterungen des Bauens im Bestand zum Zwecke der Wohnraumschaffung vorzulegen. Hintergrund der Bitte war ein von Planerseite vielfach geäußerter Wunsch nach einer „ablesbaren, gebündelten Vorschrift“, die Erleichterungen für den Umbau verbindlich regelt.

2. Inhalt

a) Regelungssystematik

Die neue Vorschrift dient der mustertreuen Aufnahme von ablesbaren, kostensenkenden und verfahrensbeschleunigenden Erleichterungen in die BremLBO-2026.

Somit verfolgt der neue § 51a BremLBO-2026 einen anderen Ansatz als § 85a der Niedersächsischen Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der Änderungsfassung vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52), welcher vorsieht, dass Erleichterungen durch vom Entwurfsverfasser eigenverantwortlich zu veranlassende und zu dokumentierende Abweichungen in einem „offenen Rechtsrahmen“ zwischen genehmigtem Altbestand und aktueller Rechtslage ermöglicht werden. Nach Prüfung ist die Übernahme einer solchen Vorschrift in die BremLBO aufgrund der mit diesem Paradigmenwechsel verbundenen Rechtsunsicherheiten verworfen worden.

Die Konzentration des neuen § 51a auf Umbauten und Umnutzungen zu Wohnzwecken stellt klar, dass das möglichst einfache Schaffen von Wohnraum im vorhandenen Gebäudebestand ein zentrales bundes- als auch landespolitisches Ziel ist, welches im Rahmen der Umsetzung des Bremer Weges durch die Senatskommission Wohnungsbau formuliert worden ist.

Die Überschrift „Umbau“ verdeutlicht, dass die Bauministerkonferenz damit den in der Fachwelt geäußerten Wunsch des inhaltlichen Erleichterns von Umnutzungen und/oder Umbauten im Gebäudebestand aufgegriffen und so Umnutzung und Umbau gegenüber Abriss und Neubau attraktiver ausgestaltet hat.

b) Regelungsbereiche

In den Anwendungsbereich der neuen Umbauvorschrift fallen nach den Absätzen 1 und 2 alle rechtmäßig bestehenden, also bestandsgeschützten Gebäude im Sinne des § 2 Absatz 3a Satz 1. Die Umbauregelung soll einen Großteil der baurechtlich relevanten Maßnahmen im Bestand erfassen, die der Schaffung von Wohnraum dienen. Hierzu zählen:

1. die erstmalige Aufstockung um ein Geschoss im Sinne des § 2 Absatz 3a Satz 2 Nummer 1,
2. der Gebäudeumbau im Sinne des § 2 Absatz 3a Satz 2 Nummer 2,
3. der Ausbau im Sinne des § 2 Absatz 3a Satz 2 Nummer 3 sowie

4. die damit verbundene Umnutzung (Nutzungsänderung) zu Wohnzwecken.

Von den ablesbaren Erleichterungen des Absatzes 1 sind nach Absatz 4 ausgenommen

1. Hochhäuser, die nach § 2 Absatz 4 Nummer 1 Sonderbauten sind,
2. solche Gebäude, die durch die Änderung zum Sonderbau nach § 2 Absatz 4 werden. Sie erfassen aber damit Gebäude, die z. B. durch eine erdgeschossige Gaststätte von vornherein als Sonderbau gelten.
3. Anbauten und Erweiterungen an bestehende Gebäude im Sinne des § 2 Absatz 3a Satz 2 Nummer 4.

Ebenfalls vom Anwendungsbereich der Umbauvorschrift ausgenommen sind ausdrücklich bauliche Änderungen für sämtliche Nichtwohnzwecke. Im Einzelfall können die Erleichterungen des § 51a jedoch mit einer Abweichungsentscheidung nach § 67 Absatz 1 Satz 3 Nummer 1 auch auf diese Vorhaben Anwendung finden, sofern dies nach Würdigung der Art der Nutzung und der bauordnungsrechtlichen Risikoeinschätzung vertretbar erscheint.

In Verbindung mit dem ausgeweiteten Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung nach § 62 bis zur Sonderbaugrenze und einer isolierten Abweichungsentscheidung nach § 67 Absatz 1 Satz 3 Nummer 1 wird damit auch für Vorhaben des Nichtwohnungsbaus ein unbürokratischer Umbau ermöglicht, der einerseits die geforderte Rechtsklarheit beibehält und andererseits mit dem Anwendungsbereich der Umbauvorschrift des § 85a NBO vergleichbar ist.

2.1 Abstandsflächen

Nicht unmittelbar mit dem Umbau in Zusammenhang und deshalb auch in der BremLBO analog zur MBO an anderer Stelle verortet ist die Regelung des § 6 Absatz 9 Nummer 5 mit direktem Bezug zum neuen § 51a. Die dort verankerte abstandsrechtliche Privilegierung erlaubt das Ersetzen bestehender Gebäude oder Gebäudeteile unabhängig von der Art der Nutzung, ohne dass dadurch eine erneute Prüfung der Abstandsflächen erfolgt. Voraussetzung ist, dass der Neubau (in Form eines Ersatzbaus) die Abmessungen des Altbaus einhält.

2.2 Umbau zur Wohnraumschaffung

Die neue „Umbau-“ Vorschrift des § 51a BremLBO-2026 privilegiert mustertreu zur MBO-Fortschreibung 2025 den Umbau von legalen Bestandsgebäuden mit Aufenthaltsräumen zur Wohnraumschaffung.

Absatz 1 regelt die materiellen Privilegierungen der Umnutzung zur Wohnraumschaffung.

Absatz 2 listet die materiellen Erleichterungen bei der erstmaligen Aufstockung eines bestehenden Gebäudes um ein Geschoss auf.

2.2.1 Nutzungsänderungen

Absatz 1 regelt, dass wenn Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen eines rechtmäßig bestehenden Gebäudes zur Wohnraumschaffung umgenutzt oder geändert werden, auf bestehende Gebäude oder Bauteile die §§ 6,15, 27 bis 32, 34, 35 Absatz 1 und 3 bis 8 sowie § 36 nicht anzuwenden sind.

Die Vorschrift ersetzt in materiell erweitertem Maße die bisher in § 48 Absatz 5 a.F. verortete Regelung und bezieht sich gegenüber der BremLBO-2024 unverändert auf Umnutzungen innerhalb des Gebäudes. In diesen Fällen wird die bestehende Gebäudehülle baulich nicht verändert. Für diese Maßnahmen finden die genannten Vorschriften in Bezug auf den baulichen Bestand keine Anwendung. Die genannten Vorschriften sind für die Nachrüstung des baulichen Bestands verzichtbar und sorgen zugleich für eine erhebliche Kostenersparnis, die eine Weiterverwendung des Bestands in unbürokratischer Weise fördert.

Anwendbar bleiben lediglich § 33, der die Rettungswege und § 35 Absatz 2, der die Entfernung der Aufenthaltsräume vom notwendigen Treppenraum regelt.

Bei den zu Wohnzwecken dienenden Nutzungsänderungen werden in den folgenden maßgeblichen Punkten keine neuen Anforderungen an Bestandsgebäude mit Aufenthaltsräumen gestellt. Dies betrifft:

a) das Abstandsflächenrecht nach § 6: Die Abstandsflächen werden nicht geprüft, da das Gebäude in seinem Bestand bei einer Umnutzung unverändert bleibt.

b) den Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz nach § 15: Das Bestandsgebäude kann in diesem Punkt das, was es kann. Eine (kostenintensive) Ertüchtigung ist bauaufsichtlich nicht notwendig.

c) die aktuellen materiellen Anforderungen an Tragende Wände (§ 27), Außenwände (§ 28) Trennwände (§ 29), Brandwände (§ 30), Decken (§ 31), Dächer (§ 32), Treppen (§ 34), notwendige Treppenräume (§ 35 Absatz 1 und 3 bis 8) und notwendige Flure (§ 36) sind auf Bestandsgebäude nicht anzuwenden, sofern diese bereits vorhanden sind und dem Bestandsschutz unterliegen. Eine Ertüchtigung ist bauaufsichtlich nicht notwendig, da sich durch eine Wohnnutzung unabhängig von der Vorgängernutzung das Gefahrenpotential nicht erhöht.

   Die Nichtanwendungsregelung bezieht sich ausdrücklich nur auf bestehende Bauteile. An neu eingebaute Bauteile werden unverändert die aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen gestellt.

   Anwendbar bleiben auch die Regelungen über den baulichen Rettungsweg (§ 33) und über die Entfernung von maximal 35 Meters eines Aufenthaltsraums zu einem notwendigen Flur (§ 35 Absatz 2). Das ist durch Gründe der Personenrettung veranlasst, die anhand der konkreten örtlichen Situation zu überprüfen ist.

2.2.2 Aufstockung

Absatz 2 ist neu und legt zunächst im ***Satz 1*** fest, dass wenn rechtmäßig bestehende Gebäude mit Aufenthaltsräumen zur Wohnraumschaffung erstmals um ein Geschoss aufgestockt, § 6 für die Aufstockung keine Anwendung findet. Dies vor dem Hintergrund, dass die einmalige Aufstockung um ein Geschoss trotz maßnahmenbedingter Vergrößerung der Wandhöhe in diesem Fall zu keinen tieferen Abstandsflächen führt, da die Aufstockung kraft Gesetzes nicht abstandsflächenrelevant ist.

Über die Abstandsprivilegierung des Satzes 1 hinaus legt ***Satz 2*** mit den ***Nummern 1 bis 5*** die nachfolgenden ablesbaren Erleichterungen fest, wenn Gebäude mit Aufenthaltsräumen erstmals und damit einmalig um ein Geschoss aufgestockt werden. Die Erleichterungen für die Aufstockung gelten unabhängig von der Gebäudeklasse, sofern dadurch kein Hochhaus als Sonderbau entsteht, was die Rückausnahme in Absatz 4 ausdrücklich klarstellt.

Die Erleichterungen nach § 51a finden ebenfalls keine Anwendung, sofern ein bestehendes Gebäude

a) zu Wohnzwecken um mehr als ein Geschoss,

b) im Zeitablauf um ein weiteres Geschoss oder

c) zu Nichtwohnzwecken

aufgestockt werden soll, so dass das Gebäude im Sinne der gesetzlichen Vorschriften zu ertüchtigen ist. Die abstrakte Abweichungsmöglichkeit nach § 67 Absatz 1 Satz 3 bleibt jedoch unberührt.

Regelungsziel ist, die (bauliche) Änderung in Gestalt der Aufstockung um ein Geschoss im Sinne des § 2 Absatz 3a Satz 2 Nummer 1 sowie des Ausbaus im Sinne des § 2 Absatz 3a Satz 2 Nummer 3, welcher auch die Errichtung von Dachgauben und Zwerchgiebeln einschließt.

Regelungssystematisch sollen für beide Alternativen identische Erleichterungen gelten. Insbesondere wird in der Vorschrift festgelegt, dass dadurch ein Sprung in eine höhere Gebäu-

deklasse, welche regelmäßig höhere Anforderungen nach sich zieht, kraft Gesetzes unterbleibt. Für die Treppenräume gelten je nach dem Zustand des Bestands u.U. Pflichten in Bezug auf Entrauchung und auf im Bereich der Aufstockung einzubauende Türen. Aufstockung und Ausbau sind abstandsflächenrechtlich entsprechend der Regelungen des Absatz 2 nicht von Belang. Die damit ggf. einhergehende erhöhte Beeinträchtigung von Nachbarn wird im Interesse der Erleichterung des Schaffens von Wohnraum hingenommen.

Satz 2 schreibt mit der weiteren Untergliederung nach den ***Nummern 1 bis 5*** weitere Privilegierungen der einmaligen Aufstockung eines Bestandsgebäudes um ein Geschoss folgendermaßen fest:

Nummer 1 regelt für den bestehenden Teil des Gebäudes, dass analog zur Umnutzung nach Nummer 1 die §§ 27 bis 32, 34, 35 Absatz 1 und Absatz 3 bis 8 sowie 36 keine Anwendung finden. Die genannten Vorschriften sind für die Nachrüstung des baulichen Bestands verzichtbar und sorgen zugleich für eine erhebliche Kostenersparnis, die eine Weiterverwendung des Bestands in unbürokratischer Weise fördert.

§ 33, der die Rettungswege regelt, bleibt dagegen ebenso anwendbar wie § 35 Absatz 2, der die Entfernung der Aufenthaltsräume vom notwendigen Treppenraum regelt. Beide Vorgaben haben für den aufgestockten Teil weiterhin Relevanz.

Nach ***Nummer 2*** gelten für den aufgestockten Gebäudeteil die an das bisherige Gebäude gestellten Anforderungen. Anhaltspunkt wird im Regelfall die Gebäudeklassen-Einstufung des bisherigen Gebäudes sein. So wird vermieden, dass ein durch eine Aufstockung verursachter „Sprung“ in eine höhere Gebäudeklasse erfolgt, der mit höheren Anforderungen verbunden ist.

Für die Brandschutzprüfung nach § 66 Absatz 4 bedeutet dies im Rahmen einer Aufstockung nach § 51a:

Wechsel von der Gebäudeklasse 1, 2 oder 3 in die Gebäudeklasse 4 = Gebäude verbleibt in der Gebäudeklasse 1, 2 oder 3 = keine Brandschutzprüfung im Sinne des § 66 Absatz 4 erforderlich

Wechsel von der Gebäudeklasse 4 in die Gebäudeklasse 5 = Gebäude verbleibt in der Gebäudeklasse 4 = Brandschutzprüfung im Sinne des § 66 Absatz 4 erforderlich. Die Bauaufsichtsbehörde kann in diesen Fällen nach § 66 Absatz 5 Satz 2 aufgrund des unterstellten geringen Risikopotenzials auf eine ansonsten erforderliche „umfängliche“ bauaufsichtliche Prüfung des Brandschutznachweises verzichten, sofern nach Würdigung der Anforderungen dieser Vorschrift und des § 33 und § 35 Absatz 2 keine Hinderungsgründe erkennbar sind.

§ 35 Absatz 8 Satz 3 findet keine Anwendung. Die dort enthaltenen Regelungen werden durch die ***Nummern 3 bis 5*** im Sinn einer Erleichterung modifiziert. Sie konkretisieren die für den aufgestockten Teil maßgeblichen Anforderungen, je nachdem wie die vorherrschenden Beschaffenheiten des Baubestands sind. Es werden die nachfolgenden Anforderungen an notwendige Treppenräume (Nummer 3 und 5) und Öffnungen zu Nutzungseinheiten (Nummer 4) gestellt.

Nach ***Nummer 3*** müssen in den Wänden notwendiger Treppenräume Öffnungen zu Kellergeschossen mindestens feuerhemmende und selbstschließende Abschlüsse haben,

Nach ***Nummer 4*** müssen Öffnungen zu Nutzungseinheiten im Bereich der Aufstockung mindestens feuerhemmende, rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse haben, wenn bei bestehenden Gebäuden in notwendigen Treppenräumen die Treppe selbst oder Wand- und Deckenbekleidungen aus brennbaren Baustoffen bestehen oder die sonstigen Türen des notwendigen Treppenraums nicht mindestens den Anforderungen nach § 35 Absatz 6 entsprechen,

Nach ***Nummer 5*** ist an oberster Stelle eine Öffnung nach § 35 Absatz 8 Satz 2 Nummer 2 zu schaffen, soweit in notwendigen Treppenräumen keine Fenster nach § 35 Absatz 8 Satz 2 Nummer 1 vorhanden sind.

Absatz 3 stellt im Satz 1 klar, dass die Erleichterungen der Absätze 1 und 2 auch für Ausbauten im Sinne des § 2 Absatz 3a Nummer 3, einschließlich der Errichtung von Dachgauben und Zwerchgiebeln gelten. Dadurch werden Ausbauten, die der Schaffung von Wohnraum dienen, der Aufstockung nach Absatz 2 gleichgestellt. Der Ausbau ist als wesensgleiches Minus zur Aufstockung eine kostengünstigere Alternative zu Schaffung von Wohnraum und damit ebenso privilegierungswürdig.

Nach ***Satz 2*** findet § 15 Absatz 2 bei Änderungen in Bestandsgebäuden nach den Absätzen 1 und 2 keine Anwendung. Dies betrifft die Anforderungen an den Schallschutz für bestehende und neue Bauteile und hat zur Folge, dass Grundlage für den Schallschutz im Gebäude, das ist, was bestehende Gebäude kann.

Absatz 4 stellt klar, dass die Absätze 1 bis 3 und damit die gesamte Vorschrift nicht für Hochhäuser, für Gebäude, die infolge der Änderung einen Sonderbautatbestand nach § 2 Absatz 4 erfüllen und für Anbauten bzw. Erweiterungen bestehender Gebäude im Sinne des § 2 Absatz 3a Nummer 4 gilt.

Damit werden Hochhäuser, Gebäude, die in Folge der Änderungen zu Sonderbauten werden, und Anbauten vom Anwendungsbereich der Umbauvorschrift ausgenommen. Bestehende Hochhäuser sind Sonderbauten und weisen bereits eine gewisse Gefahrenneigung auf, die zwar Erleichterungen nach § 67 im Wege der Abweichungen im Einzelfall nicht ausschließen, wohl aber generelle Erleichterungen. Gleiches gilt für Gebäude, die in Folge der Umnutzung oder Änderung zum Sonderbau werden. Anbauten als Gebäudeerweiterung werden aus dem Anwendungsbereich ausgenommen, weil sie aufgrund ihrer nicht feststehenden Größe und einem vorhandenen Erdbodenbezug nicht vergleichbar privilegierungswürdig sind und darüber hinaus auch einer planungsrechtlichen Betrachtung bedürfen

Die neuen Erleichterungen des § 51a beziehen sich entsprechend der aktuellen Beschlusslage 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 nach behördlicher Würdigung und Risikoabschätzung im Rahmen einer Ermessensentscheidung auch bei diesen Vorhaben einzelfallbezogene Erleichterungen im Sinne des § 51a zugelassen werden.

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 hingen bei dem Rechtssubjekt um eine juristische Person wie bei der Unternehmung nach § 55, so wird für die Firmenbezeichnung eine genderneutrale Formulierung gewählt.

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

Lediglich ***Absatz 1 Satz 4*** wird entsprechend der Synopse zur MBO-Fortschreibung vom 6. Februar 2026 nach Zustimmung der 245. Sitzung der FK Bautechnik am 04./05.03.2026 zu TOP 2.3 redaktionell an die neue EU-Bauproduktenverordnung 2024/3110 angepasst.

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.

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

Zu § 55 – Unternehmen

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

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

Die Senatorin für Justiz und Verfassung hat im Rahmen der rechtsförmlichen Prüfung darauf hingewiesen, dass nach dem Handbuch der Rechtsförmlichkeit (4. Auflage) Unternehmen auch juristische Personen sein könnten, weshalb auch die bisherige Formulierung „Unternehmer“ weiterverwendet werden könne.

Absatz 1 Satz 3 wird entsprechend der Synopse zur MBO-Fortschreibung vom 6. Februar 2026 nach Zustimmung der 245. Sitzung der FK Bautechnik am 04./05.03.2026 zu TOP 2.3 redaktionell an die neue EU-Bauproduktenverordnung 2024/3110 angepasst.

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.

Inhaltich 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.

Absatz 1 stellt in ***Satz 1*** mit den Nummern 1 und 2 die hierarchische Gliederung der Bauaufsichtsbehörden im Land der Freien Hansestadt Bremen klar.

Nach ***Nummer 1*** ist als oberste Bauaufsichtsbehörde die für das Bauordnungsrecht und die Bautechnik zuständige Senatorin oder der für das Bauordnungsrecht und die Bautechnik zuständige Senator für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung benannt.

Dies vor dem Hintergrund, dass die Gesetzgebungskompetenz für das Bauordnungsrecht (Bremische Landesbauordnung und nach § 84 Rechtsverordnungen auf Grundlage der

BremLBO) als staatliche Aufgabe grundsätzlich bei den Ländern liegt, da es nicht ausdrücklich dem Bund zugewiesen ist (Art. 30, 70 GG).

Nach ***Nummer 2*** werden erfolgt die Aufgabenwahrnehmung des bauordnungsrechtlichen Vollzuges durch die unteren Bauaufsichtsbehörden in den Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven.

Artikel 28 Absatz 2 Grundgesetz garantiert den Gemeinden das Recht, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln (kommunale Selbstverwaltung).

Hinsichtlich des bauordnungsrechtlichen Vollzuges nach der BremLBO handeln die beiden Stadtgemeinden jedoch nicht in ihrer Selbstverwaltungsfunktion, sondern in staatlicher Funktion im übertragenen Wirkungskreis. § 57 Absatz 1 Satz 2 weist ihnen die Aufgabenwahrnehmung als untere Bauaufsichtsbehörde im Sinne einer staatlichen Verwaltungsbehörde auf kommunaler Ebene verpflichtend zu.

Demnach ist für den Vollzug dieses Gesetzes sowie anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie die Nutzung und die Instandhaltung von Anlagen die untere Bauaufsichtsbehörde zuständig, soweit nichts anderes bestimmt ist.

Diese unterliegen der Fachaufsicht des Landes Bremen, vertreten durch das zuständige Senatsressort. Dies stellt ***Absatz 2 Satz 1*** klar.

Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden werden in § 58 konkretisiert.

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, Nothilfevorschrift

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

1. Streichung des Genehmigungsvorbehaltes, sofern das Vorhaben im Geltungsbereich örtlicher Bauvorschriften nach § 86 Absatz 1 Nummer 1 liegt

MBO-konform werden die bisherigen Rückausnahmen betreffend des Genehmigungsvorbehaltes sofern das Vorhaben im Geltungsbereich örtlicher Bauvorschriften nach § 86 Absatz 1 Nummer 1 liegt, gestrichen, wenn diese Bezug zum besonderen Städtebaurecht nach BauGB aufweisen und dort einer eigenständigen Genehmigung nach BauGB bedürfen. Diese ist zukünftig bei einer Verfahrensfreiheit nach § 61 Absatz 1 LBO isoliert einzuholen. Vor dem Hintergrund der angestrebten Deregulierung, wäre die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens insbesondere zur Prüfung des besonderen Städtebaurechts als Teil des aufgedrängten Baunebenrechts nach § 63 Absatz 1 Nummer 4 oder § 64 Satz 1 Nummer 3 unverhältnismäßig, da für sämtliche Vorhaben, die im Katalog der verfahrensfreien Vorhaben nach § 61 Absatz 1 aufgeführt sind, grundsätzlich keine oder nur eine geringfügige bauplanungs- bzw. bauordnungsrechtliche Relevanz unterstellt wird.

Die Streichung des bisherigen Genehmigungsvorbehaltes, sofern das Vorhaben im Geltungsbereich örtlicher Bauvorschriften nach § 86 Absatz 1 Nummer 1 liegt, wird in Absatz 1 für folgende Ziffern gestrichen:

in ***Nummer 1 Buchstabe h)*** betreffend vor die Außenwand eines Gebäudes vortretende eingeschossige Gebäudeteile ohne Feuerstätten,

in ***Nummer 1 Buchstabe i)*** betreffend Balkonverglasungen sowie Balkonüberdachungen bis zu einer Tiefe von 3 Meter,

in ***Nummer 3*** betreffend Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien,

in ***Nummer 7 Buchstabe a)*** betreffend Mauern, einschließlich Stützmauern, und bauliche Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2 Meter, außer im Außenbereich,

in ***Nummer 11 Buchstabe c)*** betreffend Fenster und Türen sowie die dafür bestimmten Öffnungen,

in ***Nummer 11 Buchstabe d)*** betreffend Außenwandbekleidungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen,

in ***Nummer 11 Buchstabe e)*** betreffend Bedachung von fertiggestellten Wohngebäuden, einschließlich der Dachkonstruktion ohne Änderung der bisherigen Abmessungen mit Ausnahme von Maßnahmen der Wärmedämmung, sowie Dachflächenfenster, außer bei Hochhäusern,

in ***Nummer 12 Buchstabe a)*** betreffend Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis zu 1 Quadratmeter,

in ***Nummer 12 Buchstabe b)*** betreffend Waren- und Leistungsautomaten sowie Packstationen von Post- und Paketdienstleistern,

in ***Nummer 12 Buchstabe f)*** betreffend Werbeanlagen, die genehmigte Anlagen in den bisherigen Abmessungen unverändert ersetzen.

2. Klarstellung zum Gebäudeumbau in Nummer 1 Buchstabe g

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.

3. Musterkonforme Ausweitung der Verfahrensfreiheit von Solaranlagen

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 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.

4. Musterkonforme Anpassung der Verfahrensfreiheit von Nebenanlagen für Ladeinfrastruktur

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 technischen-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 Konfliktträchtigkeit 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.

2. **Verfahrensfreiheit für Vorhaben des Zivilschutzes und auf militärisch genutzten Liegenschaften**

In ***Nummer 13 Buchstabe d)***, der bisher vorübergehend aufgestellte Behelfsbauten umfasste, die der Landesverteidigung, dem Katastrophenschutz oder der Unfallhilfe dienen, werden in Abstimmung mit der Senatorin für Soziales und dem Senator für Inneres Vorhaben des Zivilschutzes mit Bezug auf § 1 des Zivilschutz- und Katastrophenhilfegesetzes (ZSKG) ergänzt. Aufgabe des Zivilschutzes ist es, durch nichtmilitärische Maßnahmen die Bevölkerung, ihre Wohnungen und Arbeitsstätten, lebens- oder verteidigungswichtige zivile Dienststellen, Betriebe, Einrichtungen und Anlagen sowie das Kulturgut vor Kriegseinwirkungen zu schützen und deren Folgen zu beseitigen oder zu mildern wobei behördliche Maßnahmen die Selbsthilfe der Bevölkerung ergänzen.

In ***Nummer 15*** werden mit dem frei gewordenen ***Buchstaben g*** nun in Abstimmung mit dem Senator für Inneres Vorhaben auf militärisch genutzten Liegenschaften verfahrensfrei gestellt.

Diese Ausweitung setzt einen Beschluss der Konferenz der Regierungschefinnen und Regierungschefs der Länder am 4. Dezember 2025 in Berlin zu TOP 1.2.2 – AG Staatsmodernisierung um. Im Maßnahmenkatalog der föderalen Modernisierungsagenda ist unter Ziffer 61 zum Baurecht als vierter Punkt aufgeführt, dass die Länder Vorhaben auf militärisch genutzten Liegenschaften verfahrensfrei stellen werden.

Liegenschaften sind abgegrenzte Grundstücke, die bebaut oder unbebaut sein können, einschließlich aller fest mit dem Boden verbundenen Gebäude, Anlagen und Bepflanzungen; der Begriff wird oft synonym zu "Immobilien" genutzt und umfasst sowohl private als auch öffentliche Grundstücke, die als wertbeständige Vermögenswerte und für verschiedene Zwecke wie Wohnen, Gewerbe oder öffentliche Infrastruktur dienen, wobei ihre Verwaltung und Vermarktung durch spezielle Ämter erfolgt.

Das zentrale Amt für Bundeswehr-Liegenschaften ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), das alle Bereiche des Liegenschafts-, Bau- und Umweltmanagements bündelt, während die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) der Eigentümer der meisten Liegenschaften ist und die Verwaltung übernimmt. Praktisch umgesetzt wird das Management vor Ort durch die Bundeswehr-Dienstleistungszentren (BwDLZ), die für Betrieb, Instandhaltung und Facility Management zuständig sind.

Auf diesen militärisch genutzten Grundstücken können alle erforderlichen baulichen Anlagen in Eigenverantwortung der für die Liegenschaft zuständigen Stelle errichtet werden. Auch wenn kein bauaufsichtliches Verfahren durchgeführt wird, sind die öffentlich-rechtlichen Anforderungen nach § 59 Absatz 2 einzuhalten.

Bei notwendigen Vorhaben der Landesverteidigung auf nicht militärischen Liegenschaften (= alle anderen Grundstücksflächen) bleibt es bei der bisherigen Kenntnisgabe nach ***Absatz 5*** BremLBO an die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde, sofern diese dauerhaft errichtet werden sollen. Auch in diesen Fällen findet kein ansonsten übliches bauaufsichtliches Verfahren statt.

Sofern Behelfsbauten, die der Landesverteidigung, dem Katastrophenschutz, dem Zivilschutz oder der Unfallhilfe dienen, nur vorübergehend aufgestellt oder benutzt werden sollen, sind diese Anlagen nach ***Absatz 1 Nummer 13 Buchstabe d)*** unverändert verfahrensfrei.

Sonstige bauliche Anlagen, die als „kritische Infrastruktur“ eingestuft werden, dürften wohl im Regelfall Sonderbauten nach § 2 Absatz 4 BremLBO sein, für die ein Baugenehmigungsverfahren nach § 64 BremLBO durchzuführen ist, sofern diese nicht einem fachrechtlichen Gestattungsverfahren nach § 60 unterliegen

Sofern hierzu vor Einreichung des Bauantrages eine Bauvorhabenkonferenz nach § 68 Absatz 5 BremLBO durchgeführt wird, müsste es möglich sein, das anschließende Baugenehmigungsverfahren in der gebotenen Eile durchzuführen, damit die erforderliche Baugenehmigung zügig erteilt werden kann.

Die ***Absätze 2 bis 5*** bleiben inhaltlich unverändert gegenüber der BremLBO-2024. In ***Absatz 3 Satz 8*** werden lediglich redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

In der Nothilfevorschrift des ***Absatzes 6*** werden in ***Satz 5*** die behördlich festzustellenden Notsituationen der ***Nummer 2***, welche bisher nach dem Bremischen Hilfeleistungsgesetz nur den Katastrophenfall umfasste, in Abstimmung mit dem Senator für Inneres um die „Krise“ und das „außergewöhnliche Ereignis“ erweitert. Diese Anpassung nimmt Bezug auf das zwischenzeitlich fortgeschriebene Bremische Hilfeleistungsgesetz (BremHilfeG) vom 1. April 2025 (Brem.GBl. 2025, S. 261), welches in Teil 4, im Kapitel 1 bis 4 / mit den §§ 41 bis 61 Regelungen zum Katastrophenschutz enthält und mit der Änderung um Kapitel 5 ergänzt wurde, welches mit den §§ 62 bis 70 Regelungen betreffend außergewöhnliche Ereignisse oder einer Krise enthalten.

Entsprechend § 41 des fortgeschriebenen BremHilfeG werden die Begrifflichkeiten wie folgt abgegrenzt:

1. Der Oberbegriff des Katastrophenschutzes wird in § 41 Absatz 1 BremHilfeG als die Vorbereitung der Bekämpfung sowie die Bekämpfung von Katastrophen und außergewöhnlichen Ereignissen bezeichnet.
2. Eine Katastrophe im Sinne von § 41 Absatz 2 BremHilfeG ist ein über die Schadensfälle des täglichen Lebens und eine Großschadenslage hinausgehender Notstand, bei dem Leben, Gesundheit, die lebenswichtige Versorgung der Bevölkerung, die Umwelt oder erhebliche Sachwerte in einem solchen Maße gefährdet oder beeinträchtigt sind, dass seine Bekämpfung durch die zuständigen Behörden und die notwendigen Einsatz- und Hilfskräfte eine zentrale Leitung erfordert.
3. Ein außergewöhnliches Ereignis im Sinne von § 41 Absatz 3 BremHilfeG ist eine Gefahr für Leben, Gesundheit, die lebenswichtige Versorgung der Bevölkerung, die Umwelt oder erhebliche Sachwerte, die mit den Mitteln der örtlichen Gefahrenabwehr nicht mehr zu bewältigen ist und deren Bekämpfung eine zentrale Unterstützung durch die Behörden und die Einsatzkräfte und -mittel des Katastrophenschutzes erfordert.
4. Eine Krise im Sinne von § 41 Absatz 4 BremHilfeG ist eine außergewöhnliche Lage, durch die die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verwaltung ganz oder teilweise beeinträchtigt ist und deren Bewältigung die Unterstützung der zuständigen Behörden durch die Behörden und die Einsatzkräfte und -mittel des Katastrophenschutzes erfordert.

Zu § 62 - Genehmigungsfreistellung

§ 62 enthält die Anforderungen an die Genehmigungsfreistellung.

Allgemeine Anmerkungen:

Von der BremLBO-2010 bis zur BremLBO-2024 war der Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung nur auf Vorhaben des Wohnungsbaus in qualifiziert beplanten Gebieten bis zur Sonderbaugrenze beschränkt.

Mit der LBO-Novelle 2026 werden die Absätze 1 und 2 in Anpassung an die Musterbauordnung wesentlich verändert, da der Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung entsprechend **Eckpunkt 5** nunmehr musterkonform auf alle Vorhaben bis zur Sonderbaugrenze ausgeweitet werden soll.

Diese Anpassung setzt einen Beschluss der Konferenz der Regierungschefinnen und Regierungschefs der Länder vom 4. Dezember 2025 in Berlin zu TOP 1.2.2 – AG Staatsmodernisierung um. Im Maßnahmenkatalog der föderalen Modernisierungsagenda ist unter Ziffer 61 zum Baurecht als zweiter Punkt aufgeführt, dass die Länder bis zum 30.06.2026 in ihren Landesbauordnungen Verfahren mindestens in dem Umfang genehmigungsfrei stellen, wie dies in § 62 MBO vorgesehen ist.

Das Instrument der Genehmigungsfreistellung ist bereits mit der BremLBO-2010 eingeführt worden und der Umgang damit kann daher grundsätzlich bei den Beteiligten Akteuren als „bekannt“ vorausgesetzt werden. Mit der Ausweitung des Anwendungsbereichs wird die Genehmigungsfreistellung zu einer zentralen Verfahrensvorschrift für den Regelbau. Aus diesem Grund sollen die wichtigsten Anwendungshinweise für den ganzheitlichen Vollzug der Vorschrift unter Berücksichtigung der mit dieser Novelle vorgenommenen Rechtsänderungen wie folgt zusammengefasst werden:

1. Die Genehmigungsfreistellung findet grundsätzlich nur Anwendung, wenn das Vorhaben in einem Gebiet mit qualifiziertem Bebauungsplan liegt und dessen Festsetzungen nicht widerspricht (siehe zu Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 und 2)
2. Wird eine Anzeige der Genehmigungsfreistellung eingereicht, findet im Anschluss weder ein bauaufsichtliches Prüfungsverfahren noch eine Beteiligung anderer Fachbehörden statt. Die Bauherrschaft bzw. die entwurfsverfassende Person tragen deshalb entsprechend § 59 Absatz 2 die alleinige Verantwortung, dass die eingereichten Bauvorlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen
3. Bei wesentlichen rechtlichen Unklarheiten vor Einreichung der Anzeige der Genehmigungsfreistellung wird die Durchführung einer Bauvorhabenkonferenz nach § 68 Absatz 5 empfohlen
4. Baunebenrechtliche Betroffenheiten und erforderliche fachrechtliche Erlaubnisse sind von der Bauherrschaft vollständig in eigenen Fachverfahren mit den zuständigen Fachbehörden durchzuführen, da im Gegensatz zum vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 63 auch keine Prüfung des „aufgedrängten“ Baunebenrechts erfolgt (z.B. besonderes Städtebaurecht, Denkmalschutzrecht, langfristige Sondernutzung des öffentlichen Straßenraumes)
5. Erforderliche bauordnungsrechtliche Abweichungen sind nach § 67 Absatz 2 Satz 2 zuvor in einem „isolierten“ Verfahren einzuholen. Für Vorhaben des Wohnungsbaus gilt dies auch für planungsrechtliche Zulässigkeitsentscheidungen (siehe zu Absatz 2 Satz 2)
6. Nach § 66 Absatz 3 oder 4 erforderliche bauaufsichtliche Prüfungen sind zuvor „isoliert“ bei der unteren Bauaufsichtsbehörde zu beantragen. Die bautechnischen Nachweise sind Einreichung der Anzeige der Genehmigungsfreistellung geprüft vorzulegen weitere Nachweise der Standsicherheit können nachgereicht werden (siehe zu § 66 Absatz 5).
7. Die Gemeinde prüft die eingereichte Anzeige der Genehmigungsfreistellung und die nach § 3 BremBauVorlV eingereichten Bauvorlagen auf ihre Vollständigkeit. Wird im Rahmen dieser Vorprüfung festgestellt, dass der Bauantrag unvollständig ist oder erhebliche Mängel aufweist, fordert Sie die Bauherrschaft zur Nachbesserung auf oder überführt die Anzeige in ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 63 (siehe zu Absatz 3 und Absatz 5 i.V.m. § 69 Absatz 2)
8. Mit der LBO-Novelle 2026 wird eine Wahlmöglichkeit für die Bauherrschaft, die ihrerseits bereits mit Einreichung Bauvorlagen die Durchführung eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens nach § 63 verlangen kann (siehe zu Absatz 4)
9. Sofern nach Ziffer 7 keine anderslautende Mitteilung erfolgt, darf mit dem Bauvorhaben einen Monat nach Eingang der erforderlichen Bauvorlagen begonnen werden (siehe zu Absatz 3)
10. Die Gemeinde setzt wesentliche Fachbehörden von der Genehmigungsfreistellung in Kenntnis, um diesen unabhängig von nach Fachrecht durchzuführenden Erlaubnisverfahren (siehe zu Ziffer 4) ein Tätigwerden in eigener fachrechtlicher Verantwortung zu ermöglichen (siehe zu § 71 i.V.m. § 14 Absatz 4 BremBauVorlV).
11. Der Baubeginn ist der Bauaufsichtsbehörde mindestens eine Woche zuvor in Textform anzuzeigen (siehe zu Absatz 5 i.V.m. § 72 Absatz 7)

12. Spätestens bis zum Baubeginn muss die Prüfung der bautechnischen Nachweise mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen sein und es müssen alle erforderlichen fachrechtlichen Erlaubnisse vorliegen (siehe zu § 62 Absatz 5 i.V.m. § 72 Absatz 5)
13. Werden nach Beginn der Bauausführung Verstöße gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften festgestellt, ist die Bauaufsichtsbehörde berechtigt, die (vorübergehende) Einstellung der Arbeiten anzuordnen (§ 58 Absatz 2 i.V.m. § 78 Absatz 1)

Zur konkreten Ausgestaltung der Vorschrift:

Im Rahmen der Fortschreibung der MBO 2023 und 2024 waren mit den Nummern 2 und 3 bereits weitere Anwendungstatbestände in die BremLBO-2024 aufgenommen worden, so dass es mit dieser Novelle erforderlich, ist Absatz 1 entsprechend der MBO-2024 für eine bessere Lesbarkeit redaktionell neu zu strukturieren.

Absatz 1 setzt im ***Satz 1*** mit den Nummern 1 bis 3 den Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung fest. Nach Satz 1 bedarf demnach keiner Genehmigung

Nach ***Nummer 1*** unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die keine Sonderbauten nach § 2 Absatz 4 sind oder werden, wie Satz 2 einleitend klarstellt.

Die Ausweitung der Nummer 1 dient entsprechend Eckpunkt 5 der Umsetzung des MPK-Beschlusses zur Herstellung von MBO-Konformität.

Nach ***Nummer 2*** unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 Satz 1 Nummer 3 und 4 im Anwendungsbereich des

Nach dem erweiterten ***Buchstabe a)*** entsprechend § 34 des Baugesetzbuches die Änderung und Nutzungsänderung von rechtmäßig bestehenden Gebäuden und deren Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben bei Gebäuden,

Buchstabe a) war als Satz 2 Nummer 1 a.F. bereits im Rahmen der Einführung der Umbauordnung mit der LBO-Novelle 2024 eingefügt worden, allerdings entsprechend der MBO-2023 auf den reinen Dachgeschossausbau begrenzt. Dies vor dem Hintergrund, dass in Bereichen nach § 34 BauGB der Dachgeschossausbau regelmäßig keine Auswirkungen auf das Tatbestandsmerkmal „Einfügen“ hinsichtlich des Maßes baulicher Nutzung hat, 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.

In der Verfahrenspraxis hat sich jedoch herausgestellt, dass selten nur die Dachgeschosse isoliert um- oder ausgebaut werden, sondern oftmals auch in den übrigen Gebäudeteilen Anpassungen vorgenommen werden, so dass im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB für diese Vorhaben dann ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 63 durchzuführen war.

Um im Zuge einer sachgerechten Fortschreibung der Umbauordnung in Verbindung mit den im neuen § 51a ablesbar geregelten materiellen Erleichterungen parallel auch die gewünschte Verfahrensvereinfachung zu ermöglichen, soll zukünftig der Umbau des gesamten bestehenden Gebäudes zu Wohnzwecken im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB im Rahmen der Genehmigungsfreistellung erfolgen dürfen.

Die Einschränkung, dass es sich dabei um ein rechtmäßig bestehendes Gebäude handeln muss, stellt klar, dass ohne die erforderliche Genehmigung errichtete Gebäude oder illegale Erweiterungen zunächst im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 63 auf ihre planungsrechtliche Zulässigkeit geprüft werden müssen.

Soweit die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit aus Sicht der Gemeinde zweifelhaft ist, kann sie das Vorhaben 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 Genehmigungsfreistellungsverfahren bautechnische Nachweise zu erstellen und ggf. zu prüfen sind.

Nach dem ***neuen Buchstabe b)*** entsprechend § 35 Absatz 1 Nummer 8 Buchstabe b des Baugesetzbuches die Errichtung und Änderung von Solaranlagen.

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 ***Nummer 3*** unverändert die Modernisierung und der Ersatz von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien (Repowering).

Dieser Anwendungsbereich wurde entsprechend der MBO-Fortschreibung 2023 bereits in die BremLBO-2024 aufgenommen. Er 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.

Der neue ***Satz 2*** stellt in ***Halbsatz 1*** unverändert klar, dass Sonderbauten nach § 2 Absatz 4 vom Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung ausgenommen sind, indem Satz 1 Nummer 1 und 2 gilt nicht, wenn die baulichen Anlagen Sonderbauten sind oder werden. In diesen Fällen ist das umfängliche Genehmigungsverfahren nach § 64 durchzuführen.

Im Gegensatz zur BremLBO-2024 werden Werbeanlagen nunmehr auch vom Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung erfasst, sofern sie in qualifiziert beplanten Gebieten keiner planungsrechtlichen Zulässigkeitsprüfung bedürfen. Anderenfalls sind sie lediglich im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 63 zu prüfen. Die bisherige Prüfung im umfänglichen Genehmigungsverfahren entfällt, da auch diese Anlagen von der verfahrensrechtlichen Deregulierung profitieren sollen.

Satz 2 Halbsatz 2 setzt redaktionell angepasst entsprechend Satz 4 a.F. unverändert die Seveso-III-Richtlinie 2012/18/EU um, wird inhaltlich MBO-konform um die Nummer 2 erweitert und stellt klar, dass die Genehmigungsfreistellung ebenfalls keine Anwendung findet für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von

nach ***Nummer 1*** eines oder mehrerer Gebäude, wenn dadurch dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten mit einer Größe von insgesamt mehr als 5 000 m^2 Brutto-Grundfläche geschaffen werden, und

nach der neuen ***Nummer 2*** für bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, wenn dadurch die gleichzeitige Nutzung durch mehr als 100 zusätzliche Besuchende ermöglicht wird. Die Ergänzung der Rückausnahme nach der neuen Nummer 2 ist aufgrund der MBO-konformen Ausweitung der Genehmigungsfreistellung auch auf gewerbliche Vorhaben erforderlich.

Vorhaben nach Nummer 1 oder Nummer 2 müssen innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes liegen; ist der angemessene Sicherheitsabstand nicht bekannt, ist maßgeblich, ob sich das Vorhaben innerhalb des Achtungsabstands des Betriebsbereichs befindet.

Die Prüfung, ob ein Vorhaben in den Anwendungsbereich der Seveso-III-Richtlinie 2012/18/EU fällt, ist entsprechend § 13 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe b) bereits durch die Bauherrschaft mit Stellung des Bauantrages durchzuführen, um das richtige bauaufsichtliche Verfahren anzuwählen. Bei einer Seveso-III-Betroffenheit ist eine Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit in einem Baugenehmigungsverfahren nach § 63 bei Regelbauten nach Nummer 1 oder nach § 64 bei Vorhaben nach Nummer 2 durchzuführen, welches durch den Schwellenwert von mehr als 100 Besuchende zu einem Sonderbau nach § 2 Absatz 4 Nummer 6 wird.

Absatz 2 enthält mit den Sätzen 1 und 2 die Voraussetzungen der Genehmigungsfreistellung für Vorhaben nach Absatz 1.

Aufgrund der in Absatz 1 erfolgten musterkonformen Ausweitung des Anwendungsbereiches auf alle Vorhaben bis zur Sonderbaugrenze, werden die bisherigen, nur auf den Wohnungsbau bezogenen Bremensien in den neuen Satz 2 verschoben.

Nach ***Satz 1*** ist ein Bauvorhaben nach Absatz 1 grundsätzlich dann genehmigungsfrei gestellt, wenn auch im Rahmen der Erstellung des Bauantrages keine planungsrechtliche Zulässigkeitsentscheidung zu treffen ist (sog. “plankonformes Bauen“). Dies ist der Fall, wenn das Vorhaben

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

nach ***Nummer 2*** es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht, d.h. es sind weder isolierte städtebauliche Ermessensentscheidungen noch Ausnahmen oder Befreiungen nach § 31 des Baugesetzbuches erforderlich (siehe hierzu die Beibehaltung der bisherigen Privilegierungsregelung im neuen Satz 2),

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

nach ***Nummer 4*** 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.

Satz 2 wird neu hinzugefügt, um der Anforderung zu entsprechen, einerseits den Anwendungsbereich und die erforderlichen Vorrausetzungen der Genehmigungsfreistellung für alle Vorhaben bis zur Sonderbaugrenze entsprechend der Musterbauordnung auszugestalten, andererseits für Vorhaben insbesondere des Wohnungsbaus die bisherigen Bremensien beizubehalten und sachgerecht auszuweiten.

Satz 2 stellt deshalb in seinem zweiten Teil entsprechend dem bisherigen Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung nach Absatz 1 Satz a.F. klar, welche Vorhaben von den erweiterten Voraussetzungen der Genehmigungsfreistellung profitieren sollen. Dies sind unverändert gegenüber der BremLBO-2024:

a) Wohngebäude, auch mit Räumen zur Ausübung freier Berufe nach § 13 der Baunutzungsverordnung,
b) sonstige baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, hierzu zählen auch Werbeanlagen,
c) Garagen, Stellplätzen, Nebengebäuden und Nebenanlagen zu Bauvorhaben nach den Buchstaben a) und b)

Diese Vorhaben sind abweichend von Satz 1 Nummer 2 vorhaben auch genehmigungsfrei zu stellen, wenn

nach ***Nummer 1*** entsprechend Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 a.F. erforderliche planungsrechtliche Ausnahmen oder Befreiungen nach § 31 Absatz 1 oder 2 des Baugesetzbuches sowie städtebauliche Ermessensentscheidungen nach der Baunutzungsverordnung zuvor bereits in einem isolierten Verfahren nach § 67 Absatz 2 Satz 2 erteilt worden sind oder

nach der neuen ***Nummer 2*** die planungsrechtliche Zulässigkeit mit einem Vorbescheid nach § 75 festgestellt worden ist. Wird bei Vorhaben nach Satz 2 mit den Bauvorlagen ein positiver Bauvorbescheid eingereicht, ist es dadurch auch möglich Vorhaben, die

a) im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB oder im Außenbereich nach § 35 BauGB liegen oder
b) einer vorherigen Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB bedürfen

ebenfalls in den Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung aufzunehmen.

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 BremBauVorlV herzustellen. Darüber hinaus wird in den ***Absätzen 3 und 4*** an mehreren Stellen die bisherige Bezeichnung „Bauherrin oder Bauherr“ durch die genderneutrale Bezeichnung „Bauherrschaft“ im Sinne des in der Überschrift angepassten § 53 verwendet.

Absatz 4 kommt vor dem Hintergrund des in Absatz 1 bis zur Sonderbaugrenze ausgeweiteten Anwendungsbereiches der Genehmigungsfreistellung nunmehr besondere Bedeutung vor, da zukünftig wesentlich mehr Vorhaben in den Anwendungsbereich der Vorschrift fallen. Da es sich dabei zukünftig auch um gewerbliche Vorhaben handelt, ist die Vollständigkeitsprüfung der Bauvorlagen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um im Bedarfsfall eine Überführung in das vereinfachte Genehmigungsverfahren nach § 63 vornehmen zu können.

Die Vorschrift bleibt mit den Sätzen 1 bis 3 gegenüber der BremLBO-2024 unverändert, wird jedoch im neuen Satz 4 mit einer verfahrensrechtlichen Wahlmöglichkeit für die Bauherrschaft ergänzt. .

Nach ***Satz 1*** kann die Erklärung der Gemeinde nach Absatz 2 Nummer 4 erste Alternative zur Überführung in das vereinfachte Genehmigungsverfahren nach § 63 in zwei Fallgruppen erfolgen, in denen sie eine Überprüfung des Bauvorhabens

a) hinsichtlich der sonstigen Voraussetzungen des Absatzes 2 für erforderlich hält. Hierbei handelt es sich ausschließlich um bodenbezogene Gründe zur Überprüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit, sofern z.B. im Rahmen der Vollständigkeitsprüfung nach § 69 Absatz 2 Satz 2 festgestellt wird, dass erforderliche Ausnahmen oder Befreiungen nach § 31 des Baugesetzbuchs erforderlich sind

b) oder aus anderen Gründen für erforderlich hält. Hierbei handelt es sich um offensichtlich erkennbare wesentliche Mängel mit bauordnungsrechtlichem Bezug. Sie dürfen aber nicht in noch offenen baunebenrechtlichen Fragestellungen begründet sein, da hierüber in der Genehmigungsfreistellung vollständig in eigenen Erlaubnisverfahren durch die jeweils zuständige Fachbehörde zu entscheiden ist und ohne deren Vorliegen § 72 Absatz 5 Nummer 3 mit der Bauausführung nicht begonnen werden darf.

   Es wird an dieser Stelle jedoch ausdrücklich klargestellt, dass die Notwendigkeit einer Prüfung der bautechnischen Nachweise nach § 66 Absatz 3 oder 4 keinen „sonstigen Grund“ zur Überführung eines Vorhabens der Genehmigungsfreistellung nach § 62 in ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 63 darstellt. 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.

Zusammengefasst müssen die Gründe für eine behördliche Überführung in das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach § 63 entweder in erkennbaren bodenrechtlichen Problematiken im Sinne des Absatzes 2 Nummern 1 bis 4 oder in groben, offensichtlichen Verstö-

ßen gegen bauordnungsrechtliche Anforderungen liegen, die nach Baufreigabe entsprechend Absatz 3 Satz 2 ansonsten ein sofortiges repressives Einschreiten nach § 58 Absatz 2 erforderlich machen würden.

Satz 2 stellt unverändert klar, dass darauf, dass die Gemeinde von ihrer Erklärungsmöglichkeit keinen Gebrauch macht, kein Rechtsanspruch besteht. Erklärt die Gemeinde, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, hat sie der Bauherrin oder dem Bauherrn vorgelegte Bauvorlagen nach Satz 3 zurückzureichen; dies gilt nicht, wenn die Bauherrin oder der Bauherr bei der Einreichung der Bauvorlagen bestimmt hat, dass diese im Fall der Erklärung nach Absatz 2 Nummer 4 als Bauantrag für das vereinfachte Genehmigungsverfahren nach § 63 zu behandeln sind.

Satz 4 ist neu und ermöglicht es auch der Bauherrschaft bereits mit Einreichung des Bauantrages für Vorhaben nach Absatz 1 Satz 1 die Durchführung eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens nach § 63 verlangen. Diese Wahlmöglichkeit wird vor dem Hintergrund des mit der LBO-Novelle 2026 deutlich ausgeweiteten Anwendungsbereichs der Genehmigungsfreistellung eingeführt, um insbesondere bei gewerblichen Vorhaben dem möglichen Wunsch der Bauherrschaft nach einer Baugenehmigung zu entsprechen, die ein deutlich höheres Maß an Rechtssicherheit bietet, als eine Baufreigabe in der Genehmigungsfreistellung nach Absatz 3 Satz 3, bei der mangels bauaufsichtlichem Prüfprogramm die Verantwortung für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften bei der Bauherrschaft und der entwurfsverfassenden Person liegt. Dies auch vor dem Hintergrund, dass Vorhaben des Nichtwohnungsbaus, die keine Sonderbauten sind, mit dieser Novelle von der bisherigen „Schlusspunkt-Vollprüfung“ im umfänglichen Baugenehmigungsverfahren nach § 64 in die Genehmigungsfreistellung nach § 62 herabgestuft werden.

Die Bauherrschaft muss die gewünschte Rechtssicherheit jedoch in zwei Schritten aktiv anwählen, indem sie nach § 62 Absatz 4 Satz 4 mit Einreichung des Bauantrages statt der Genehmigungsfreistellung ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach § 63 einfordert und anschließend in diesem Verfahren nach § 72 Absatz 1a Satz 2 vor Ablauf der Entscheidungsfrist gegenüber der Baugenehmigungsbehörde in Textform auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion verzichtet hat.

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 BremBauVorlV 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 BremBauVorlV 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 BremBauVorlV-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 BremBauVorlV 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. [2]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).

Da entsprechend Eckpunkt 5 der Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung nach § 62 ebenfalls auf alle Vorhaben bis zur Sonderbaugrenze ausgeweitet, wird bleibt der seit der BremLBO-10 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 bestehen.

Absatz 1 wird gegenüber der BremLBO-2024 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 bis zur Sonderbaugrenze 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 da-

her 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 Vorrausetzungen für eine Genehmigungsfreistellung gehört, erscheint es sachgerecht, diese Anforderungen ebenfalls in das vereinfachte Prüfprogramm nach § 63 BremLBO aufzunehmen. Dies ach 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, Straßenbahnoberleitung). 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 verweisen.

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.

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 umfänglichen 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 nur noch auf Sonderbauten nach § 2 Absatz 4 beschränkt wird.

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 Baunebenrechtsrechtsprüfung 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 Kenntnisgabeverfahren 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 Schlusspunktprüfung 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 (Standsicherheit) und 4 (Brandschutz) durch eine Prüfingenieurin oder einen Prüfingenieur 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 Prüfingenieurin oder den Prüfingenieur, über nach Satz 1 erforderliche Abweichungsentscheidungen der betreffenden Brandschutzvorschriften 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 Prüfingenieurin oder der Prüfingenieur 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 Prüfingenieurinnen und Prüfingenieure 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 Berufsfeuerwahr 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 beliehenen 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 nunmehr in § 51a gebündelten ablesbaren Erleichterungen für den Ausbau oder die Aufstockung vorhandener Gebäude zu Wohnzwecken den Anwendungsbereich einer „ablesbaren“ Umbauordnung aus.

Die neue ***Nummer 1*** soll es nunmehr ermöglichen, sowohl insbesondere die ablesbaren Erleichterungen des § 51a zur Schaffung von Wohnraum als auch die übrigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung des behördlichen Abweichungsvorbehalts auch auf den Nichtwohnungsbau und befristete gewerbliche Zwischennutzungen auszudehnen.

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 Ladeinfrastruktur 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[1]. 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.

[1] 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%20Gesetzbuch&rows=25&pos=3&ctx=e

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[2].

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 auf, die es der Bauherrschaft ermöglicht, bei verfahrenspflichtigen Vorhaben nach §§ 62 bis 64a vor Einreichung des Bauantrages für oder der Anzeige der Genehmigungsfreistellung eine Bauvorhabenkonferenz durchführen zu lassen

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 verfahrenspflichtigen Vorhaben auf Ersuchen der Bauherrschaft noch vor Einreichung des Bauantrages oder der Anzeige der Genehmigungsfreistellung eine Bauvorhabenkonferenz durchzuführen ist.

Sofern es sich um nach §§ 62 bis 64a verfahrenspflichtige vorhaben handelt, soll es bis auf Weiteres keine vorhabenbezogenen Einschränkungen geben, da es sich um ein freiwillig durch die Bauherrschaft kostenpflichtig anzuwählendes Angebot handelt. Jedoch erscheint es sinnlogisch, die Bauvorhabenkonferenz nur für komplexe Vorhaben mit diversen behördenübergreifenden Problemstellungen durchzuführen.

[2] Vgl. https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/Webs/BMWSB/DE/2024/07/gebaeudetyp-e.html

Die Bauvorhabenkonferenz kann insbesondere für Vorhaben sinnvoll sein, für die anschließend eine Anzeige der Genehmigungsfreistellung nach § 62 eingereicht werden soll, um im Vorfeld baurechtliche Fragestellungen zu klären und baunebenrechtliche Abstimmungen mit den Fachbehörden durchzuführen, da im Anschluss kein bauaufsichtliches Verfahren und keinerlei Behördenbeteiligung stattfindet.

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 und den sich daraus ergebenden baurechtlichen Fragestellungen 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 BremBauVorlV erforderlichen Angaben,

c) Entwürfe der Bauzeichnungen nach § 8 BremBauVorlV

d) Ein Entwurf der Bau- und Betriebsbeschreibung nach § 9 BremBauVorlV, 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, Prüfingenieurinnen und Prüfingenieure und Prüfsachverständige 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 bisherigen Schlusspunktprüfung nach § 72 Absatz 1 Satz 3 a.F. dienen soll. Die bisher im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 69 Absatz 1 innerhalb des Baugenehmigungsverfahren 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 oder der Anzeige der Genehmigungsfreistellung erfolgen sollen. Hierzu erschient 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. Sofern erforderlich Abstimmung und Festlegung des Zeitplans für das folgende Baugenehmigungsverfahren sowie für notwendige 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 und führt ein kostenloses Vorgespräch mit der antragstellenden Person, um die Inhalte der Bauvorhabenkonferenz abzustimmen,
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.

Satz 5 wird neu hinzugefügt und stellt klar, dass die Sätze 1, 3 und 4 nicht gelten, sofern Bauvorlagen der jeweils zuständigen Stelle zur Kenntnis übermittelt werden.

Die Klarstellung erfolgt vor dem Hintergrund, dass hinter dem Oberbegriff der in den Sätzen 1 und 2 genannten Beteiligung verfahrenstechnisch zwischen „Stellungnahme“ und „Kenntnisgabe“ zu differenzieren ist.

Während für die Beteiligung mit der Bitte um Stellungnahme die Verfahrensfristen der Sätze 3 und 4 zu beachten sind, handelt es sich bei einer „Kenntnisgabe“ um eine „Nullfrist“, d.h. es ist keine Rückmeldung der Fachbehörde abzuwarten, sondern der Vorgang kann von der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich weiterbearbeitet werden.

Mit vollständiger Abschaffung der Schlusspunktpunktfunktion sowie den weiteren verfahrensrechtlichen Deregulierungen dieser Novelle entfallen diverse bisherige Stellungnahmeverpflichtungen. Diese sollen durch eine Kenntnisgabe kompensiert werden, welche die Fachbehörden in die Lage versetzen soll, eigenverantwortlich im jeweils eigenen Zuständigkeitsbereich tätig zu werden. Aus diesem Grund soll korrespondierend in § 14 Absatz 4 BremBauVorlV die Adressatenliste für eine regelmäßige Datenübermittlung ausgeweitet werden.

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 BremBauVorlV.

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, 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 kann 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 Verbinddung 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 wird 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 erneut 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 Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft als 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 Schlusspunktfunktion aus Gründen der Deregulierung und Verfahrensbeschleunigung nunmehr auch für das umfängliche Baugenehmigungsverfahren nach § 64 entfällt.

Im Hinblick auf die bereits mit der BremLBO-2024 in Absatz 1a eingeführte Genehmigungsfiktion für Vorhaben des Wohnungsbaus nach § 63 BremLBO war die Schlusspunktprüfung bereits für diese Verfahren entfallen, um das Entstehen fiktiver Genehmigungen bei Vorhaben auszuschließen, bei denen die Bauaufsichtsbehörde die Verzögerung nicht zu vertreten hat, wenn z.B. die fachbehördliche Entscheidung im Rahmen eines anderen Zulassungsverfahrens (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 grundsätzliche 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 dahin entsprechend Absatz 5 Nummer 3 der Baubeginn verwehrt ist. Die Entwurfsverfassenden erlangen damit eigenverantwortlich eine verfahrenslenkende Funktion, während im Gegenzug dadurch die gewünschte Verfahrensbeschleunigung bei den unteren Bauaufsichtsbehörden erreicht werden soll. Dies entspricht im Übrigen auch den Verfahrensabläufen in zahlreichen 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 Genehmigungsverfahren 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 Umweltverträglichkeitsprüfung 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 geschehen 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 erteilt werden, dass bautechnische Nachweise nachgereicht und die in der Baugenehmigung zu benennenden öffentlich-rechtliche Zulassungsentscheidungen nach Satz 1 eingeholt werden; dies galt nicht für die Nachreichung des Brandschutznachweises.

Die Möglichkeit, die Baugenehmigung unter Auflagen erteilen zu können, ergibt sich weiterhin 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 Regelungslücke 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 BremBauVorlV 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 und vor Baubeginn zu berücksichtigen, da insbesondere bei Zuwiderhandlung gegen Absatz 5 Nummer 2 (bautechnische Nachweise müssen geprüft sein) und Absatz 5 Nummer 3 (andere erforderliche öffentlich-rechtliche Zulassungsentscheidungen müssen vorliegen) die Bauaufsichtsbehörde nach § 58 Absatz 2 i.V.m. § 78 die (vorübergehende) Einstellung von Arbeiten verfügen kann.

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 auch 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

In § 73 ***Absatz 1 Satz 1*** wird der bisherige Verweis auf § 63 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 der BremLBO-2024 redaktionell durch den Verweis auf § 63 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4“ ersetzt, um weiterhin sicherzustellen, dass auch fachrechtliche Genehmigungen, die im Rahmen des aufgedrängten Baunebenrechts in der Baugenehmigung einkonzentriert sind, unter den Voraussetzungen der Nummer 1 oder 2 nach drei Jahren erlöschen.

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 gekennzeichneter 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 im Wesentlichen unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 wird entsprechend der Synopse zur MBO-Fortschreibung vom 6. Februar 2026 nach Zustimmung der 245. Sitzung der FK Bautechnik am 04./05.03.2026 zu TOP 2.3 redaktionell an die neue EU-Bauproduktenverordnung 2024/3110 angepasst.

Zu § 80 – Bauüberwachung

§ 80 bleibt im Wesentlichen inhaltlich unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

Die ***Absätze 4 und 5*** werden entsprechend der Synopse zur MBO-Fortschreibung vom 6. Februar 2026 nach Zustimmung der 245. Sitzung der FK Bautechnik am 04./05.03.2026 zu TOP 2.3 redaktionell an die neue EU-Bauproduktenverordnung 2024/3110 angepasst.

Betreffend den Absatz 4 wird klargestellt, dass der Begriff „Aufzeichnungen“ Gebrauchsinformationen und Sicherheitsinformationen im Sinne von Art. 9 VO (EU) 2024/3110 einschließt.

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 wird entsprechend der Synopse zur MBO-Fortschreibung vom 6. Februar 2026 nach Zustimmung der 245. Sitzung der FK Bautechnik am 04./05.03.2026 zu TOP 2.3 an die neue EU-Bauproduktenverordnung 2024/3110 angepasst.

Die ***Absätze 1 und 2*** bleiben unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

Der bisherige ***Absatz 3 a.F***. der festlegte, dass die Technischen Baubestimmungen sollen nach den Grundanforderungen gemäß Anhang I der Verordnung (EU) Nummer 305/2011 gegliedert sein sollen, kann entfallen, da der Empfehlung auch ohne gesetzliche Regelung entsprochen wird.

Absatz 4 a.F. wird inhaltlich unverändert zu ***Absatz 3 n.F.*** und stellt klar, dass die Technischen Baubestimmungen enthalten die in § 17 Absatz 3 genannte Liste enthalten.

Absatz 5 a.F. wird inhaltlich unverändert zu **Absatz 4 n.F.** und regelt im ***Satz 1***, dass das Deutsche Institut für Bautechnik nach Anhörung der beteiligten Kreise im Einvernehmen mit der obersten Bauaufsichtsbehörde zur Durchführung dieses Gesetzes und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsverordnungen die Technischen Baubestimmungen nach Absatz 1 als Verwaltungsvorschrift bekannt macht. ***Satz 2*** stellt klar, dass die nach Satz 1 bekannt gemachte Verwaltungsvorschrift gilt als Verwaltungsvorschrift des Landes Bremen gilt, soweit die oberste Bauaufsichtsbehörde keine abweichende Verwaltungsvorschrift erlässt.

In entsprechender Umsetzung der Vorschrift hat die oberste Bauaufsichtsbehörde hierzu die Bremische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (BremVVTB) in der aktuellen Fassung vom 24.Oktober 2024 (Brem.ABl. Nr. 261, S. 1294) erlassen.

In den dazugehörigen Bremischen Klarstellungen und Abweichungen von der Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen des Deutschen Institutes für Bautechnik (Einführungserlass MVV TB) wird in der jeweils aktuellen Fassung darüber hinaus klargestellt,

1. welche MVVTB im Land Bremen aktuell Anwendung findet und
2. welche Abweichungen von der MVVTB im Land Bremen zu berücksichtigen sind.

Zu § 86– Örtliche Bauvorschriften

§ 86 bleibt unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

Zu § 87– Übergangsvorschriften

In § 87 bleiben die ***Absätze 1 sowie 3 bis 6*** unverändert gegenüber der BremLBO-2024.

Absatz 2 wird entsprechend der Synopse zur MBO-Fortschreibung vom 6. Februar 2026 nach Zustimmung der 245. Sitzung der FK Bautechnik am 04./05.03.2026 zu TOP 2.3 an die neue EU-Bauproduktenverordnung 2024/3110 angepasst und regelt nunmehr, dass für Bauprodukte, die weiterhin nach der Verordnung (EU) 305/2011 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. Marz 2011 zur Festlegung harmonisierter Bedingungen für die Vermarktung von Bauprodukten und zur Aufhebung der Richtlinie 89/106/EWG, zuletzt geändert durch die delegierte Verordnung (EU) 2024/2769 der Kommission vom 30. Mai 2024 (ABl. L 2024/2769, 28. Oktober 2024) auf dem Markt bereitgestellt werden, die Regelungen der Landesbauordnung in der Fassung vom 29. Mai 2024 (Brem.GBl. S 270, 381) anzuwenden sind, soweit diese auf die Verordnung (EU) Nr. 305/2011 verweisen.

Die neue Übergangsvorschrift ermöglicht damit die Verwendung von Bauprodukten, die noch nach der alten Verordnung (EU) Nr. 305/2011bereitgestellt werden. Satz 2 a.F. der bislang festgelegt hat, dass wenn bereits in Verkehr gebrachte Bauprodukte, die die CE-Kennzeichnung aufgrund der Verordnung (EU) Nummer 305/2011 tragen, mit dem Ü-Zeichen gekennzeichnet sind, das Ü-Zeichen ab dem 1. Oktober 2018 seine Gültigkeit verliert, kann entfallen, da es für diese Übergangsvorschrift keine Anwendungsfalle mehr gibt.

Zu Artikel 2– Änderung der Bauvorlagenverordnung

Siehe separates Dokument

Zu Artikel 3– Bekanntmachungserlaubnis

Da die BremLBO-2026 als Änderungsgesetz beschlossen werden soll, ermächtigt Artikel 3 die Senatorin oder der Senator für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung den vollständigen Wortlaut sowohl der Bremischen Landesbauordnung in der vom 14. Januar 2027 an geltenden Fassung als auch der Bremischen Bauvorlagenverordnung in der vom 1. Januar 2027 an geltenden Fassung im Bremischen Gesetzblatt bekannt machen.

Entsprechend Artikel 2 des bereits beschlossenen Gesetzes zur Neufassung der BremLBO- vom 29. Mai 2024 (Brem.GBl.S. 270, 381) wird klargestellt, dass die EU-Maschinenrichtlinie mit Wirkung vom 14. Januar 2027 durch die Verordnung (EU) 2023/1230 ersetzt wird und die Bezugnahmen auch in der BremLBO-2026 ab diesem Zeitpunkt in dem bereits beschlossenen geänderten Wortlaut anzuwenden sind.

Artikel 4– Inkrafttreten

Nach Absatz 1 treten die Änderungen der BremLBO-2026 zum 1. Januar 2027 in Kraft. Auf die verzögerte Bekanntmachung der aktualisierten Volltextfassung nach dem 14. Januar 2027 entsprechend Artikel 3 wird hingewiesen.

Begründung zur Änderung
der Bremischen Bauvorlagenverordnung (BremBauVorlV-2026)

Fassung 24. April 2026

A. Allgemeiner Teil

Sowohl die bereits mit der BremLBO-2024 erfolgten als auch die die mit der LBO-Novelle-2026 geplanten verfahrensrechtlichen Änderungen machen eine Anpassung der BremBauVorlV in folgenden wesentlichen Punkten erforderlich:

1. Die Baumbestandserklärung wird als Beitrag zur Entbürokratisierung gestrichen (siehe § 3 Absatz 1 Nummer 10 a.F., § 4 Absatz 1 Nummer 7 und § 6 Satz 1 Nummer 8 a.F.). Die bisher erforderliche Bauvorlage hat nach Wegfall der Schlusspunktprüfung für die Bauaufsichtsbehörde keine praktische Relevanz mehr. Die Anlage Baunebenrecht ist jedoch entsprechend § 3 Absatz 1 Nummer 9 weiterhin erforderlich.
2. In den Bauzeichnungen ist eine vorgesehene Fassadenbegrünung auf Außenwandflächen darzustellen (siehe zu § 8 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe j)
3. Es wird klargestellt, dass Einzelnachweise der Standsicherheit grundsätzlich nachgereicht werden dürfen (siehe zu § 10 Absatz 2 Satz 4). Dies stellt insbesondere für die Vorhaben eine Erleichterung dar, für die lediglich eine Genehmigungsfreistellung durchgeführt werden soll.
4. Als Kompensation für den Wegfall der Schlusspunktprüfung und weiterer verfahrensrechtlicher Deregulierungen sollen zahlreiche bisherige Behördenbeteiligungen mit der Bitte um Stellungnahme im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren in eine reine Kenntnisgabe umgewandelt werden. Hierzu ist in § 14 Absatz 4 eine Anpassung der Liste der Stellen erforderlich, mit denen eine regelmäßige Datenübermittlung zugelassen werden soll. Hierzu zu zählen insbesondere die Ortsämter zur Kenntnisgabe an die Beiräte sowie die für den jeweiligen Umwelt- und Naturschutz zuständige Stelle, um ein rechtzeitiges Tätigwerden in eigener fachbehördlicher Verantwortung zu ermöglichen.

Für weitergehende Ausführungen zu den geplanten Rechtsänderungen der BremBauVorlV wird auf Teil B verwiesen.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Die Neufassung der Bremischen Bauvorlagenverordnung (BremBauVorlV) vom 1. September 2022 (Brem.GBl. S. 753), die zuletzt durch Artikel 1 der ersten Verordnung zur Änderung der Bremischen Bauvorlagenverordnung vom 24. Oktober 2024 (Brem.GBl. S. 792) geändert worden ist, soll entsprechend Artikel 2 des Mantelgesetzes zur Änderung bauordnungsrechtlicher Vorschriften in der Entwurfsfassung vom 4. März 2026 (einsetzen: Beschlussdatum und Verkündungsdaten im BremGBl.) korrespondierend zur Änderung der Bremischen Landesbauordnung nach Artikel 1 dieses Gesetzes wie folgt geändert werden:

Zu § 1 – Anwendungsbereich

Keine Änderung gegenüber der BremBauVorlV-2022

Zu § 2 – Einreichung von Anträgen, Anzeigen und Bauvorlagen

Bereits mit der zwischenzeitlichen Änderungsverordnung vom 24. Oktober 2024 (Brem.GBl. S. 792) wurde in ***Absatz 3 Satz 4*** der letzte Satzteil „, wobei das Datum im Dateinamen voranzustellen ist“ gestrichen. Die Festlegung dieser technischen Anforderung in der BremBauVorlV

hat sich im Rahmen der Pilotierung als unzweckmäßig erwiesen. Sofern weitere Detailanforderungen als notwendig angesehen werden, sollen diese auf dem Erlasswege geregelt werden.

Zu § 3 – Bauliche Anlagen

und

Zu § 4 - Werbeanlagen

Zur Streichung von § 3 Absatz 1 Nummer 10 und § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 7:

Die bisher nach der BremBauVorlV a.F. erforderliche Baumbestandserklärung wird entbehrlich, da durch den mit der LBO-Novelle 2026 vorgesehenen vollständigen Wegfall der Schlusspunktprüfung keine formale Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde mit der Bitte um Stellungnahme im Baugenehmigungsverfahren mehr erfolgt.

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Baumbestandserklärung als notwendiges Dokument weiterhin bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen ist, sofern für die Errichtung oder Änderung von Vorhaben im Allgemeinen oder Werbeanlagen im Speziellen ein fachrechtliches Gestattungsverfahren nach der Baumschutzverordnung erforderlich sein sollte.

Zur Streichung von § 3 Absatz 1 Satz 2:

Der bisherige Satz 2, wonach bei Vorhaben der Genehmigungsfreistellung nach § 62 Absatz 1 der Bremischen Landesbauordnung sind die Bautechnischen Nachweise nach Nummer 5 und 6 bauaufsichtlich geprüft vorzulegen sind, sofern dies nach § 66 der Bremischen Landesbauordnung erforderlich ist, wird gestrichen, weil

a) Unterlagen betreffend den Standsicherheitsnachweis zukünftig auch bei einer Genehmigungsfreistellung nachgereicht werden dürfen, was § 66 Absatz 5 Satz 3 i.V.m. dem neu hinzugefügten § 10 Absatz 2 Satz 4 klarstellt und

b) Der Brandschutznachweis nach § 3 Absatz 1 Nummer 6 weiterhin geprüft vorzulegen ist. Diese Klarstellung wird analog zur Ergänzung des § 10 Absatz 2 in den neuen § 11 Absatz 3 verschoben.

Zu § 5 – Vorbescheid, Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

Keine Änderung gegenüber der BremBauVorlV-2022.

Zu § 6 – Beseitigung von Anlagen

Zur Streichung von § 6 Satz 1 Nummer 8:

Die bisher nach der BremBauVorlV a.F. erforderliche Baumbestandserklärung wird entbehrlich, da durch den mit der LBO-Novelle 2026 erfolgten vollständigen Wegfall der Schlusspunktprüfung keine formale Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren mehr erfolgt. Dies galt bereits bisher bei der vollständigen Beseitigung von Anlagen auch nur in den Fällen, sofern nach § 61 Absatz 3 Satz 3 ein Baugenehmigungsverfahren nach § 64 gefordert wurde.

Im regulären Anzeigeverfahren zur Beseitigung von Anlagen sind von den unteren Bauaufsichtsbehörden entsprechend § 14 Absatz 4 Nummer 3 Buchstabe n) bereits bisher regelmäßig Eingangslisten an die für den Naturschutz zuständige Stelle versendet worden, um den Fachbehörden ein Tätigwerden in eigener Verantwortung zu ermöglichen.

Mit dem Ziel der Deregulierung und Verfahrensvereinfachungen sollen baunebenrechtliche Betroffenheiten nur noch über die ganzheitlichen Abfragen zum Baunebenrecht nach Nummer 8 und 9 n.F. erfasst werden, die nach redaktioneller Anpassung bereits bisher in Nummer 9 und 10 a.F. erbeten worden sind.

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Baumbestandserklärung als notwendiges Dokument weiterhin bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen ist, sofern für die Beseitigung von baulichen Anlagen ein fachrechtliches Gestattungsverfahren nach der Baumschutzverordnung erforderlich sein sollte.

Zu § 7 – Lageplan

Zur Anpassung von § 7 Absatz 3 Nummer 9:

Der bisherige Verweis auf die Baumbestandserklärung mit Angaben zur Baumart und Stammumfang wird als Folgeänderung entbehrlich, da diese bisher erforderliche Bauvorlage bereits in § 3 Absatz 1 Nummer 10 gestrichen wurde.

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die bisher eingeforderten Angaben zum Baumschutz im Rahmen der Baumbestandserklärung als notwendiges Dokument weiterhin bei der unteren Naturschutzbehörde zu machen sind, sofern für die Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen ein fachrechtliches Gestattungsverfahren nach der Baumschutzverordnung erforderlich sein sollte.

Im Lageplan ist aus Vereinfachungsgründen daher nur noch der geschützte Baumbestand auf dem Baugrundstück und auf den Nachbargrundstücken in einem Grenzabstand von bis zu 5 Metern darzustellen.

Zu § 8 – Bauzeichnungen

In ***Absatz 2 Nummer 2*** enthält ***Buchstabe h)*** unverändert die Anforderungen an die Darstellungen an Dachhöhen und Dachneigungen. Diese sind jedoch – sofern erforderlich - bereits mit der zwischenzeitlichen Änderungsverordnung vom 24. Oktober 2024 (Brem.GBl. S. 792) ergänzt worden um Angaben

nach ***Nummer 1*** zur Dachbegrünung von Flachdachflächen mit Erläuterungen zu Pflanzenauswahl, Substrataufbau sowie Be- und Entwässerungseinrichtungen und

nach der neuen ***Nummer 2*** zu Solaranlagen auf Dachflächen mit Angaben zu Abstandsflächen nach § 32 Absatz 5 BremLBO. Es wird darauf hingewiesen, dass die Darstellung in den Bauzeichnungen nicht als Nachweis zur Erfüllung nach dem Bremischen Solargesetz dient.

Buchstabe j wird neu hinzugefügt und regelt, dass in den Bauzeichnungen eine nach § 28 Absatz 6 BremLBO verpflichtende oder freiwillig vorgesehene Fassadenbegrünung auf Außenwandflächen darzustellen ist.

Darüber hinaus ist mit den Bauvorlagen eine aussagekräftige Beschreibung der Fassadenbegrünung einzureichen, die die geplante vorhabenbezogene Ausgestaltung sowie eine brandschutztechnische Bewertung der Außenwand und der Rettungswegführung enthält. Darin ist die Fassadenbegrünung unter Berücksichtigung des charakteristischen Brandverhaltens der jeweiligen Baustoffe (u.a. Rankhilfe, Begrünungssystem, Gefäße, Substrate), der Art der Pflanzen, der Begrünungsdichte/-form und -höhe, der zu erwartenden Vitalität und des Alterungsprozesses der Pflanzen zu beschreiben.

Ergänzend ist ein Pflege- und Wartungskonzept mit geeigneten Pflege- und Bewässerungsmaßnahmen für die dauerhafte Erhaltung der Pflanzen und der Rankhilfen zu erstellen und einzureichen.

Bei Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 sowie bei Sonderbaubauten sind diese Bauvorlagen Teil eines nach § 66 Absatz 4 i.V.m. § 11 BremBauVorlV zu prüfenden Brandschutznachweises.

Zu § 9 – Bau- und Betriebsbeschreibung, Berechnungen

Keine Änderung gegenüber der BremBauVorlV-2022.

Zu § 10 – Standsicherheitsnachweis

Zur Hinzufügung § 10 Absatz 2 Satz 4:

Aus dem Vollzug des Genehmigungsfreistellungsverfahrens nach § 62 BremLBO wurde das Verständnis hinterfragt, dass die Standsicherheitsnachweise nach § 62 Absatz 3 Satz 1 bereits mit Mitteilung an die Gemeinde komplett erstellt sein müssen und nach Maßgabe des § 66 Absatz 3 i.V.m. § 3 Absatz 1 Satz 2 a.F. ggf. sogar eine vollständige Prüfung mit abschließendem Prüfbericht erforderlich sein konnte. Eine Nachreichung von bautechnischen Unterlagen wurde bisher nicht zugelassen.

Insbesondere bei umfangreicheren Baumaßnahmen, z.B. dem Neubau größeren Wohngebäuden, werden nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) zuerst eine prüffähige statische Berechnung für das Tragwerk und Positionspläne erstellt. Diese Tragwerksplanung soll z.B. als Bauvorlage zur Einleitung der bauaufsichtlichen Verfahren nach §§ 62 bis 64a BremLBO ausreichen (sog. Genehmigungsplanung).

Wird nach dem eingereichten Entwurf seitens Bauherrschaft und der Bauaufsichtsbehörden eine positive Entscheidung zur Durchführung getroffen, werden in einer nachfolgenden Ausführungsplanung weitere bautechnische Unterlagen angefertigt, die im Genehmigungsverfahren zumeist nach Erteilung der Baugenehmigung und baubegleitend nachgereicht werden dürfen. Diese Unterlagen sind z.B. Schalpläne, Bewehrungspläne, Stahlbau- oder Holzkonstruktionspläne, Nachweise der Anschlüsse im Stahl- und Holzbau.

Im neuen Satz 3 des § 72 Absatz 1 der BremLBO-26 wird verfahrensunabhängig zugelassen, dass bautechnische Nachweise der Standsicherheit nachgereicht werden dürfen. Für Vorhaben der Genehmigungsfreistellung wird dies ausdrücklich auch direkt im neuen § 62 Absatz 5 Satz 3 der BremLBO-2026 benannt.

Für eine weitere Definition, welchen Umfang die einzelnen Unterlagen haben müssen und dass Teile nachgereicht werden dürfen, wird in § 10 Absatz 2 die Beschreibung des Standsicherheitsnachweises mit einer diesbezüglichen Klarstellung ergänzt. Es wird in Anlehnung an § 8 Absatz 3 der Bauprüfverordnung Nordrhein-Westfalen zugelassen, dass Einzelnachweise der Ausführungsplanung nachgereicht werden dürfen, sowie bis wann dieses erfolgen muss.

Die BremLBO-26 gibt mit § 72 Absatz 5 Nummer 2 den jeweils abschließenden Zeitpunkt vor, dass bautechnische Unterlagen spätestens bis zum Ausführungsbeginn oder der Ausführung des betreffenden Bauabschnittes geprüft sein müssen, d.h. es wird zugelassen, dass z.B. zunächst nur die Standsicherheitsnachweise für den Abschnitt der Gründung geprüft sein müssen, weil dieser zuerst ausgeführt wird.

Zu § 11 – Brandschutznachweis

Zur Hinzufügung von § 11 Absatz 3:

Der neue Absatz 3 enthält die aus § 3 Absatz 1 Satz 2 unverändert verschobene Anforderung, dass bei Vorhaben der Genehmigungsfreistellung nach § 62 Absatz 1 der Bremischen Landesbauordnung der Brandschutznachweis nach den Absätzen 1 und 2 bauaufsichtlich geprüft vorzulegen ist, sofern dies nach § 66 Absatz 4 der Bremischen Landesbauordnung erforderlich ist.

Zu § 12 – Nachweise für Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz

Keine Änderung gegenüber der BremBauVorlV-2022.

Zu § 13 – Übereinstimmungsgebot

Keine Änderung gegenüber der BremBauVorlV-2022.

Zu § 14 – Übermittlung personenbezogener Daten

Zur Ergänzung von § 14 Absatz 3

In Absatz 3 Nummer 5 wird § 8 ergänzt, um an die in Absatz 4 genannten Stellen regelmäßig auch die erforderlichen Bauzeichnungen übermitteln zu können. Dies betrifft insbesondere die für den Natur- und Umweltschutz zuständigen Stellen sowie in der Stadtgemeinde Bremen die Ortsämter zur Kenntnis der Beiräte.

Nach Vollständigkeit der Bauvorlagen sollen an die zuständigen Fachbehörden zunächst der Lageplan nach § 7, eine Schnittzeichnung mit der Kubatur des Vorhabens nach § 8 sowie die Bau- und Betriebsbeschreibung nach § 9 übermittelt werden. Weitere Bauvorlagen im Rahmen der §§ 8 und 9 können auf einzelfallbezogene Anforderung der Fachbehörden übermittelt werden.

Zur Ergänzung von § 14 Absatz 4 Nummer 1:

Die regelmäßige Datenübermittlung nach Nummer 1 wird einleitend neben dem Eingang eines Bauantrages nach §§ 63 und 64 BremLBO auch auf Bauvoranfragen nach § 75 BremLBO bezogen, sofern hierin die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens abschließend festgestellt werden soll.

In ***Nummer 1 Buchstabe h)*** ist bereits „die für den Naturschutz“ zuständige Stelle genannt. Diese soll auf die für den „Natur- und Umweltschutz“ zuständige Stelle ausgeweitet, damit unter dieser weiten begrifflichen Auslegung zukünftig alle in diesem Themenkomplex zuständigen Fachbehörden erfasst werden.

Der Bereich Umweltschutz befasst sich mit dem Schutz und der Nutzung eines bestimmten Umweltmediums der unbelebten Faktoren, die als natürliche Lebensgrundlage dienen. Hierzu zählen insbesondere Boden, Luft, Wasser und Klima.

Der Bereich Naturschutz befasst sich mit dem Schutz der heimischen Artenvielfalt und der natürlichen Lebensgrundlagen. Hierzu zählen insbesondere Bäume, Pflanzen, Wald und Tiere.

Als Kompensation für den vollständigen Entfall der Schlusspunktfunktion und der Verfahrensderegulierungen nach der LBO-Novelle 2026 ist beabsichtigt, der für den Natur- und Umweltschutz zuständigen Stelle entsprechend der Ermächtigung in Absatz 3 die erforderlichen Bauvorlagen zur Kenntnis zugeben, damit in der jeweils zuständigen Fachbehörde eine Bearbeitung in eigener Verantwortung in der jeweils fachlich gebotenen Arbeitstiefe erfolgen kann. Als Zeitpunkt der Kenntnisgabe wird entweder das Vorliegen einer positiven planungsrechtlichen Stellungnahme bei Verfahren nach §§ 63 oder 64 BremLBO bzw. nach Nummer 2 die Vollständigkeit der Unterlagen bei Vorhaben der Genehmigungsfreistellung nach § 62 BremLBO empfohlen, da die Bauaufsichtsbehörde mit der Kenntnisgabe das konkludente Signal sendet, das Vorhaben grundsätzlich als baurechtlich genehmigungsfähig einzustufen bzw. bei Vorhaben der Genehmigungsfreistellung die Baufreigabe nach § 62 Absatz 3 Satz 2 BremLBO erteilt wird.

Ergänzend zu der Kenntnisgabe sollen regelmäßig Listen an die für den Natur- und Umweltschutz zuständigen Stelle versandt werden, die den jeweiligen Verfahrensfortschritt der Vorhaben mit folgender Gliederung entsprechend des Absatzes 4 aufzeigen:

a) nach Nummer 1 Eingänge von Bauanträgen und Bauvoranfragen,
b) nach Nummer 2: Erteilung von Baugenehmigungen und Genehmigungsfreistellungen,
c) nach Nummer 3: Eingänge von Beseitigungsanzeigen,
d) nach Nummer 4: Eingänge von Baubeginnanzeigen,
e) nach Nummer 5: Eingänge von Fertigstellungsanzeigen (Nutzungsaufnahme).

Sofern in bauaufsichtlichen Verfahren anstelle der Kenntnisgabe eine Stellungnahme erforderlich ist, erfolgt die Beteiligung entsprechend den Anforderungen des § 69 Absatz 1 BremLBO.

Diese Vorgehensweise kann nach Abstimmung auch für andere Fachbehörden zur Anwendung kommen, sofern diese im Aufzählungskatalog des Absatzes 4 aufgeführt sind.

Die Ergänzung von ***Nummer 1 Buchstabe k*** zur Zulässigkeit der regelmäßigen Datenübermittlung über den Eingang von Bauanträgen und Bauvoranfragen an die Ortsämter und Beiräte ist im Hinblick auf die erfolgte Anpassung der Beteiligungsrechte von Beiräten in der Stadtgemeinde Bremen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 des Beiräteortsgesetzes erforderlich.

Entsprechend des 14. Ortsgesetzes zur Änderung des Ortsgesetzes über Beiräte und Ortsämter vom 14. Oktober 2025 (Brem.GBl. Nr. 119, S. 990) sollen die Ortsbeiräte im Rahmen der Erteilung von Bauvoranfragen und Baugenehmigungen mit planungsrechtlichem Ermessensspielraum um Stellungnahme gebeten werden, während Genehmigungsfreistellungen, Beseitigungsanzeigen und planungsrechtliche Entscheidungen ohne Ermessensspielraum dem zuständigen Beirat lediglich zur Kenntnis zu geben sind.

Sofern in bauaufsichtlichen Verfahren anstelle der Kenntnisgabe eine Stellungnahme erforderlich ist, erfolgt die Beteiligung entsprechend den Anforderungen des § 69 Absatz 1 BremLBO.

Die Ergänzung von ***Nummer 1 Buchstabe l*** ist erforderlich, um einzelfallbezogen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens frühzeitig eine behördliche Abstimmung betreffend einer möglichen Begrünungspflicht für Flachdachflächen nach § 32 Absatz 11 in Verbindung mit den parallelen Anforderungen des Bremischen Solargesetzes zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen zu ermöglichen.

Zur Ergänzung von § 14 Absatz 4 Nummer 2:

Betreffend der regelmäßigen Datenübermittlung nach ***Nummer 2*** über die Erteilung einer Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung wird klargestellt, dass im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 BremLBO neben der Baugenehmigung auch die Ausprägung der Baugenehmigung in der Form der Fiktionsbescheinigung nach § 72 Absatz 1a Satz 1 Nummer BremLBO umfasst ist.

Für die Begründung der Ergänzung in ***Nummer 2 Buchstabe i*** betreffend die für den Natur- und Umweltschutz zuständigen Stelle zum Zeitpunkt der Erteilung einer Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung wird auf die Ausführungen zu Nummer 1 Buchstabe h verwiesen.

Bereits mit der zwischenzeitlichen Änderungsverordnung vom 24. Oktober 2024 (Brem.GBl. S. 792) ist in ***Nummer 2 der Buchstabe w)*** angefügt worden und ermöglicht eine Datenübermittlung an die für den Vollzug des Bremischen Solargesetzes zuständige Stelle.

Die Vorschrift wird dahingehend ergänzt, dass von den Bauaufsichtsbehörden auch an die mit dem Vollzug des Bremischen Solargesetzes betraute Stelle bestimmte Daten über die Erteilung einer Baugenehmigung oder einer Genehmigungsfreistellung weitergegeben werden dürfen. Damit wird die bereits in § 5 Absatz 4 (bisher § 6 Absatz 6) des Bremischen Solargesetzes enthaltene Befugnis, die zur Überwachung erforderlichen Daten bei den unteren Bauaufsichtsbehörden abzufragen, konkretisiert. Der Umfang der Daten, die weitergegeben werden dürfen, entspricht denen, die z.B. auch an die Stelle, die für den Vollzug des Gebäudeenergiegesetzes zuständig ist, vorgesehen ist.

Zur Ergänzung von § 14 Absatz 4 Nummer 3:

Für die Begründung der Ergänzung in ***Nummer 3 Buchstabe n*** betreffend die für den Natur- und Umweltschutz zuständigen Stelle zum Zeitpunkt des (vollständigen) Eingangs einer Beseitigungsanzeige nach § 61 Absatz 3 Satz 2 BremLBO wird auf die Ausführungen zu Nummer 1 Buchstabe h verwiesen.

Zur Ergänzung von § 14 Absatz 4 Nummer 4:

Für die Begründung der Ergänzung in ***Nummer 4 Buchstabe g*** betreffend die für den Natur- und Umweltschutz zuständigen Stelle zum Zeitpunkt des Eingangs einer Baubeginnanzeige entsprechend § 72 Absatz 7 BremLBO wird auf die Ausführungen zu Nummer 1 Buchstabe h verwiesen.

Zur Ergänzung von § 14 Absatz 4 Nummer 5:

Für die Begründung der Ergänzung in ***Nummer 5 Buchstabe f*** betreffend die für den Natur- und Umweltschutz zuständigen Stelle zum Zeitpunkt der Mitteilung über die endgültige Fertigstellung und beabsichtigte Nutzungsaufnahme nach § 81 Absatz 2 BremLBO wird auf die Ausführungen zu Nummer 1 Buchstabe h verwiesen.

Zu § 15 – Aufbewahrungspflicht

Keine Änderung gegenüber der BremBauVorlV-2022.

Zu § 16 – Übergangsvorschriften

Die Übergangsvorschrift wird gegenüber der BremBauvorlV-2022 redaktionell neu gefasst und regelt, dass für die vor dem 1. Januar 2027 eingeleiteten und noch nicht abgeschlossenen bauaufsichtlichen Verfahren Bauvorlagen, die der Bremischen Bauvorlagenverordnung vom 1. September 2022 (Brem.GBl. S. 753), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 24. Oktober 2024 (Brem.GBl.S.792) geändert worden ist, entsprechen, auch nach dem 1. Januar 2027 eingereicht werden können.