

Protokoll Nr.12 (2023-2027)

der öffentlichen Sitzung des Fachausschusses „Bau und Stadtteilentwicklung“ des Beirats Vahr am 27.08.2025 im Ortsamt

Beginn: 18:35 Uhr Ende: 18:55 Uhr

Anwesend waren:

- | | |
|----------------------|--|
| a) vom Fachausschuss | Ernst-Martin Exner
Anja von Hagen
Chantal Pereira Tjaben
Nikolai Simson
Aaron Thatje |
| b) vom Ortsamt | Thomas Berger |

Der Fachausschuss ist beschlussfähig.

Die vorgelegte Tagesordnung wird genehmigt:

Tagesordnung

TOP 1: Stellungnahme: Novellierung der Bremischen Landesbauordnung (LBO) 2026/Änderung der Bremischen Bauvorlagenverordnung (BremBauVorIV)

TOP 2: Verschiedenes

TOP 1: Stellungnahme: Novellierung der Bremischen Landesbauordnung (LBO) 2026/ Änderung der Bremischen Bauvorlagenverordnung (BremBauVorIV)

Fast alle Unterlagen stehen auf der [Homepage](#) der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung (SBMS) hinter dem Themenreiter „Aktuelles“ zum Download bereit.

Ziel: Beschleunigung der bauaufsichtlichen Verfahren/ Kostensenkung im Wohnungsbau

Rahmen:

- Gesetzentwurf in der Anhörungsfassung vom 13.06.2025;
 - Anhörungsverfahren bis 05.09.2025;
 - Gesetzgebungsverfahren im 1. Halbjahr 2026;
 - Inkrafttreten zum 01.07.2026 angestrebt.

Rückblick auf die LBO-Novelle 2024: (u.a.)

- § 62 („Genehmigungsfreistellung“): erleichterter Ausbau von DGs zu Wohnzwecken einschließlich Gauben, auch im Geltungsbereich von § 34 BauGB;
 - § 72 („Baugenehmigung, Baubeginn“): Bei Verfahren nach § 63 („vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren“) entfällt die Schlusspunktprüfung und es wird eine Genehmigungsfiction eingeführt (§ 69) → in der Folge Überarbeitung der Beiratsbeteiligung.

Eckpunkte LBO-Novelle 2026:

- Angleichung der LBO an die Musterbauordnung (MBO) → § 64 („umfängliches Baugenehmigungsverfahren“) findet nur noch auf Sonderbauten (z.B. Hochhäuser, Supermärkte, Versammlungsstätten, Kitas, Krankenhäuser, Schulen) Anwendung;
 - Wegfall der Schlusspunktprüfung auch bei Verfahren nach § 64 → Anpassung der Brem-BauVorIV, d.h. u.a. die Anlage „Baunebenrecht“ erfüllt (nur noch) Informationszwecke und die Baumbestandserklärung entfällt → geschützte Bäume müssen weiterhin im Lageplan dargestellt werden/ eigenständiges Fachverfahren bei der unteren Naturschutzbehörde bei geplanten Eingriffen;

- Ausweitung des einfachen Baugenehmigungsverfahrens nach § 63 auf alle Vorhaben bis zur Sonderbaugrenze;
- Überarbeitung der neu geschaffenen Genehmigungsfiktion im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (s.o.)
 - Neufassung § 69 Abs. 3 Satz 5:
„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 [12 Wochen] wird bis zum Eingang der Unterlagen gehemmt“;
 - Ergänzung § 72 Abs. 1a Punkt 1:
„Die Frist für die Entscheidung beginnt (...)
b) drei Wochen nach Zugang der verlangten Unterlagen, wenn die Bauaufsichtsbehörde vor Fristbeginn eine Aufforderung (...) versandt hat und keine erneute Aufforderung zur Nachbesserung der Unterlagen erfolgt ist.“
- Ausweitung der Genehmigungsfreistellung in § 62 auf Vorhaben im Geltungsbereich von § 34 - bei Vorlage eines positiven Bauvorbescheids;
- neues Instrument „behördenübergreifende Bauvorhabenkonferenz“ in § 68 bei Wohnungsbauvorhaben ab 50 WE oder Verfahren nach §§ 63, 64 „auf Ersuchen der Bauherrschaft“;
- weitere Angleichungen an die MBO: u.a.
 - Verfahrensfreiheit/ Genehmigungsfreistellung von Solaranlagen und Nebenanlagen für Ladeinfrastruktur;
 - Einführung einer Umbauordnung -> erleichterter Dachaus- und -umbau für Gebäude in den Gebäudeklassen 3 („sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 Metern“) und 4 („Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 Metern und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 Quadratmetern“), die durch den Umbau in die nächsthöhere Gebäudeklasse fallen würden (§ 48), sowie Nichtanwendbarkeit der Regeln für barrierefreies Bauen bei entsprechenden Aufstockungen (§ 50);
- weitere Regelungen: u.a.
 - Verzicht auf Regelungen zur Fassadenbegrünung;
 - Spielhallen, Wettbüros und Vergnügungsstätten werden grundsätzlich als Sonderbauten eingestuft.

Beschluss: Der Fachausschuss nimmt die beabsichtigte Novellierung der Bremischen Landesbauordnung (LBO) und die Änderung der Bremischen Bauvorlagenverordnung (BremBauVorIV) zur Kenntnis.

TOP 2: Verschiedenes

Es liegt nichts vor.

Die Sitzung wird mit einem nicht-öffentlichen Teil fortgesetzt.

Stv. Sprecher

Vorsitz/ Protokoll

Aaron Thatje

Thomas Berger