

Bremen, 04.09.2025

Stellungnahme des Beirates Obervieland zur Neufassung der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO-2026) und Änderung der Bremischen Bauvorlagenverordnung

1. Abschaffung der Schlusspunktprüfung im Genehmigungsverfahren

Die geplante Streichung der sogenannten Schlusspunktfunktion stellt eine Aufweichung des Verfahrens dar. Bisher war klar, dass alle für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens notwendigen Genehmigungen, insbesondere aus dem Bereich des Umwelt-, Natur- und Denkmalschutzes, vor Erteilung der Baugenehmigung vorliegen mussten. Künftig entfällt diese abschließende Prüfung. Damit wird das Risiko erhöht, dass Bauten begonnen oder fertiggestellt werden, ohne dass alle gesetzlichen Anforderungen tatsächlich geprüft und erfüllt wurden. Dies kann unter Umständen zu erheblichen Folgeproblemen führen, die dann nur noch nachträglich und unter hohem (Kosten-)Aufwand für alle Beteiligten zu lösen sind. Dies führt zu einer Reduktion der Transparenz und einer möglichen Schwächung des Schutzes nachbarlicher und öffentlicher Belange.

2. Ausweitung des vereinfachten Genehmigungsverfahrens auf den Nichtwohnungsbau

Der Entwurf sieht vor, das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren künftig auch auf gewerbliche Bauvorhaben bis zur Grenze des Sonderbaus auszudehnen. Hierdurch wird die Prüfintensität durch die Bauaufsichtsbehörden reduziert, was grundsätzlich im Sinne der Beschleunigung nachvollziehbar ist. Allerdings birgt dies das Risiko, dass Bauvorhaben mit möglicher Belastung des Quartiers, etwa durch Lärm, Verkehr oder Veränderungen im Stadtbild, ohne ausreichende Kontrolle durchrutschen. Besonders in sensiblen Bereichen kann dies erhebliche Auswirkungen auf die Lebensqualität der Bevölkerung haben. Wir werden dann in solchen Fällen mit Beschwerden aus der Nachbarschaft konfrontiert.

3. Einführung einer freiwilligen Bauvorhaben-Konferenz

Die Einführung einer behördenübergreifenden Bauvorhaben-Konferenz zur frühzeitigen Abstimmung größerer Vorhaben klingt zunächst vernünftig. Sie kann zur Beschleunigung und besseren Koordination beitragen. Komisch ist jedoch, dass diese Konferenzen nicht verpflichtend sind und eine Beteiligung der örtlichen Beiräte nicht vorgesehen ist. Damit besteht die Gefahr, dass relevante Informationen und Konfliktpotenziale zwar frühzeitig identifiziert, aber nicht in der Öffentlichkeit diskutiert werden können. Die Beiräte müssen im Rahmen dieser Verfahren zumindest im Rahmen von Stellungnahmen eingebunden werden, um die Interessen des Stadtteils frühzeitig einbringen zu können.

4. Einführung einer Mitteilungspflicht statt Genehmigungspflicht für Bestandsumbauten

Mit dem neu eingeführten § 61a soll es künftig möglich sein, bestimmte Umbauten an Bestandsgebäuden lediglich mitzuteilen, anstatt eine Genehmigung einzuholen. Dies betrifft insbesondere Umbauten zu Wohnzwecken. Somit entfällt eine inhaltliche Prüfung durch die Bauaufsicht. Verfahrensvereinfachung ist erstrebenswert, jedoch besteht hier die Gefahr, dass relevante nachbarschaftliche Belange, etwa durch zusätzliche Verdichtung oder Nutzungsänderungen, nicht mehr erkannt und berücksichtigt werden. Für uns bedeutet dies,

dass Konflikte in den Quartieren eher im Nachgang auflaufen und durch nachträgliche Maßnahmen schwerer zu beheben sind. Daher wird sich gegen eine Mitteilungspflicht und für eine Beibehaltung der Genehmigungspflicht ausgesprochen.

5. Streichung der Baumbestandserklärung aus den Bauvorlagen

Mit der beabsichtigten Streichung der Verpflichtung zur Vorlage einer Baumbestandserklärung entfällt ein wichtiges Instrument des vorsorgenden Naturschutzes. Die Begründung, wonach die Naturschutzbehörde über Eingangslisten informiert werde, klingt nicht überzeugend. Eine formale Einbindung der unteren Naturschutzbehörde als Prüfinstanz im Verfahren entfällt faktisch. Es ist zu befürchten, dass schützenswerte Bäume im Rahmen von Bauvorhaben künftig ohne vorherige Bewertung gefällt werden. Dies widerspricht nicht nur den Interessen vieler Einwohnerinnen und Einwohner an einem grünen, klimafreundlichen Stadtbild, sondern auch den vielfach laut ausgerufenen umweltpolitischen Zielen der Stadt.

6. Windanlagen (Absatz 6a)

Der Abstand allein reicht nicht. In einem Stadtstaat wie Bremen findet sich teilweise eine hohe Bebauungsdichte. Daher ist bei Abständen von 3 m nicht gewährleistet, dass bei Nachbargebäuden keine Verschattung auftritt und die Flügel sich nicht unmittelbar vor Fenstern befinden und dadurch in den Räumen schnelle Helligkeitswechsel erzeugen.

7. Recycelbare Bauelemente (§3):

Die Formulierung „es ist anzustreben“, recycelbare Baustoffe zu verwenden und eine Wiederverwendung der Teile des Bauwerks zu ermöglichen, erscheint uns zu unverbindlich und wenig wirkungsvoll. Das Wort „anstreben“ lässt großen Spielraum für Interpretationen und kann leicht als bloße Absichtserklärung verstanden werden.

8. Thema Schwammstadt

Bei Neubauten oder der Errichtung zusätzlicher versiegelter Flächen müssen, wo es technisch möglich ist, Wasserspeicher eingerichtet werden, die das anfallende Regenwasser der versiegelten Flächen aufnehmen und z. B. für die Toilettenspülung und Gartenbewässerung zur Verfügung stellen können. Durch zunehmende Starkregenfälle und Trockenzeiten mit Trinkwassermangel muss einer Überlastung des Kanalsystems sowie einem drohenden Trinkwassermangel vorgebeugt werden. Neubauten müssen für die Nutzung von Brauch- und Regenwasser aus diesen Speichern ausgestattet sein, wo es aus hygienischen Gründen vertretbar ist.

Fazit:

Offensichtlich ist, dass viele der vorgeschlagenen Änderungen dem Ziel einer Verfahrensbeschleunigung und Entbürokratisierung dienen – absolut nachvollziehbar und unterstützenswert.

Aus Sicht der Beiratsarbeit und im Sinne der betroffenen Stadtteile darf eine solche Beschleunigung jedoch nicht zu Lasten der Transparenz, der Umweltverträglichkeit und der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme gehen. In mehreren Punkten sind jedoch genau solche Risiken sichtbar.

Der Beirat Obervieland lehnt die genannten Änderungen aus den oben aufgeführten Gründen ab.

gez. Radolla

Michael Radolla
(Ortsamtsleiter)