

08. September 2025

Stellungnahme

zum Gesetzesentwurf der Landesregierung für ein „Fünftes Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung“

Der aktuelle Gesetzesentwurf der Landesregierung für ein Fünftes Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung soll Baugenehmigungsverfahren vereinfachen und beschleunigt, nicht bauordnungsrechtliche Standards abbauen, Baukosten reduzieren, die Umnutzung oder Umwandlung von Bestandsgebäuden in Wohnraum erleichtern, das serielle und modulare Bauen erleichtern, das Verfahrensrecht an die Musterbauordnung angleichen, die elektronische Bauantragstellung verbindlich regeln, Genehmigungsfiktionen erweitern sowie Verfahrensfreistellungen erweitern.

Der Verband Deutscher Grundstücksnutzer begrüßt grundsätzlich die Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und betrachtet sie als einen wichtigen und richtigen Schritt, bei welchem es jedoch gilt, die Interessen der Grundstückseigentümer und Nutzer zu berücksichtigen. Die oben aufgeführten Maßnahmen können dazu beitragen, den Wohnungsmarkt zu entlasten und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu fördern. Insbesondere die Einführung verbindlicher Fristen für die Beteiligung der Fachbehörden ist aus Sicht der Grundstücksnutzer positiv, da sie die Planungssicherheit erhöht und Verzögerungen reduziert.

Allerdings weist der VDBG auch auf die Notwendigkeit hin, den Schutz der Eigentumsrechte und die Qualitätssicherung beim Bauen nicht zu vernachlässigen. Der VDBG lehnt insbesondere Solarpflicht für bereits bestehende Ein- und Zweifamilienhäuser ab. Zudem könnte eine zu starke Vereinfachung Risiken für die Bauqualität und den Schutz von Umwelt und Denkmalschutz bergen. Es ist daher essenziell, dass die neuen Regelungen eine ausgewogene Balance zwischen Effizienz und Qualitätssicherung gewährleisten.

Im Folgenden führen wir unsere Anmerkungen im Einzelnen aus:

1. § 1 Absatz 2 Nummer 14 Windenergieanlagen

Der neu aufgenommene Absatz 2 Nummer 14 ist für den Bereich der erneuerbaren Energien relevant. Die Formulierung, dass Windenergieanlagen durch eine EU-Konformitätserklärung und ein CE-Zeichen nachgewiesen werden, entspricht den europäischen Vorgaben und ist grundsätzlich positiv zu bewerten. Dass Windenergieanlagen und deren Anlagenteile vom Geltungsbereich der Bauordnung ausgenommen sind, sofern sie der Maschinenrichtlinie (CE-Kennzeichnung) entsprechen, ist ebenfalls positiv zu vermerken.

2. §4 Absatz 2 Wärmedämmung

Die Aktualisierung vom EnEV zum GEG stellt eine notwendige rechtliche Anpassung dar, materiell rechtlich sehen wir für unsere Mitglieder keine Verschlechterungen.

3. §6 Abstandsflächen

Die vorgeschlagenen neuen generellen Ausnahmen bei Abstandsflächen von Windenergieanlagen im Außenbereich nach §35 BauGB lehnen wir ab, da auch in diesen Bereichen Wohnhäuser betroffen sein könnten.

4. § 8 Schwellenwert bei Kinderspielplätzen

In § 8 Absatz 2 besteht nicht länger die Pflicht zur Herstellung eines Kinderspielplatzes auf dem Baugrundstück bei drei Wohnungen. Die Pflicht greift nun erst bei mehr als zehn Wohnungen. Die Anhebung des Schwellenwerts wird vom VDBG ausdrücklich unterstützt, da mit dieser Deregulierung kleine Wohnungsbauprojekte von unverhältnismäßigen Auflagen entlastet werden.

5. § 32a Photovoltaik-Pflicht

Bei der Neufassung des Paragraphen sollte genau und aktiv formuliert werden, dass von diesen Regelungen Wohngebäude nicht erfasst sind. Der VDBG lehnt eine Photovoltaikpflicht für Ein- und Zweifamilienhausbesitzern – insbesondere auch bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut von Bestandsgebäuden – ab.

6. § 48 Abstellräume und Barrierefreiheit in Wohnungen

Die Streichung, dass in jeder Wohnung ein ausreichend großer Abstellraum herzustellen ist, ist positiv zu bewerten, da dies Baukosten reduziert. Die Klarstellung in § 48, dass bei Anforderungen an die Barrierefreiheit Mobilitätshilfen (wie z.B. Rollatoren, Rollstühle) gemeint sind, ist praxisgerecht und bedeutet keine Verschlechterung der Wohnqualität.

7. § 61 Verfahrensfreie Bauvorhaben

Die Begrifflichkeit „genehmigungsfrei“ wird im gesamten Gesetzesentwurf durch „verfahrensfrei“ ersetzt, um für eine Vereinheitlichung zu sorgen. Hinzu erfolgt eine Erweiterung des Katalogs mit verfahrensfreien Bauvorhaben. Ebenso werden Wochenendhausgebiete, Kleingartenanlagen, Solaranlagen, Anlagen zur Wassererzeugung sowie Anlagen zur Erzeugung von Wasserstoff konkreter gefasst. Selbst bis zu zwei Monaten begrenzte Anlagen wie Zelt- und Campingplätze sind nun verfahrensfrei möglich. Diese Ausweitung der Verfahrensfreiheit bewertet der VDBG überaus positiv, da nun weniger Bauanträge anfallen und eine schnellere Umsetzung kleinerer Vorhaben möglich sein wird.

8. § 69 Behandlung des Bauantrags

Die Bauaufsichtsbehörde muss innerhalb von vier Wochen nach Eingang eines Bauantrags prüfen, ob alle Unterlagen vollständig sind und den Eingang bestätigen. Falls Unterlagen fehlen oder erhebliche Mängel vorliegen, wird der Antragsteller einmalig zur Nachbesserung innerhalb einer angemessenen Frist aufgefordert. Weitere Nachforderungen sind nicht erlaubt. Werden die Mängel nicht fristgerecht behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen. Dies sorgt auf beiden Seiten für klare Linien und sollte den Prozess von Antragsstellung bis Genehmigung beschleunigen und ist somit aus Sicht des VDBG positiv hervorzuheben.

9. § 87 Absatz 4/ § 49 Absatz 1 Stellplatzpflicht beim Wohnungsbau

Mit der Streichung des letzten Satzes in § 49 Absatz 1 und dem neuen Absatz 4 in § 87 kann keine Pflicht von PKW-Stellplätzen bei Wohngebäuden mehr erlassen werden. Künftig dürfen also keine verpflichtenden Stellplätze für neue Wohnungen mehr vorgeschrieben werden. Der VDBG bewertet dies einerseits als positiv, da Bauprojekte beschleunigt werden und kostengünstiger umgesetzt werden können. Auf der anderen Seite sollte einer Stellplatzverknappung entgegengetreten werden, da Straßen ansonsten zugeparkt und Rettungswege blockiert werden oder die Attraktivität der Immobilie aufgrund weniger Stellplätze sinkt. Hier sollte zwingend nachjustiert werden, um beschleunigte Bauverfahren als auch ein Mindestmaß an Stellplätzen zusammenzuführen.

10. §72a Absatz 3 Typengenehmigungen

Typengenehmigungen anderer Länder gelten nun auch im Land Brandenburg. Der Verzicht auf den Prüfvorbehalt reduziert Bürokratie und erleichtert das serielle und modulare bauen. Gerade für Unternehmen aus dem Raum Berlin und Brandenburg ist dies ein wichtiger Schritt, da durch verschiedene Länderspezifikationen und divergente Genehmigungsverfahren Bauvorhaben vom gleichen Unternehmen unterschiedlich umgesetzt werden mussten.

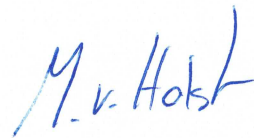
Wir danken für die Gelegenheit unsere Stellungnahme abzugeben und stehen für Rückfragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Peter Ohm

Vizepräsident



Marc von Holst

Referent Politik