



Städte- und Gemeindebund Brandenburg, Stephensonstr. 4, 14482 Potsdam

Oberbürgermeister
Bürgermeisterinnen und Bürgermeister
Amtdirektorinnen und Amtdirektoren
Verbandsgemeindebürgermeisterin
der Mitglieder im Städte- und Gemeindebund
Brandenburg

Per E-Mail

Der Geschäftsführer

Stephensonstraße 4
14482 Potsdam

Telefon: 03 31 / 7 43 51-0
Telefax: 03 31 / 7 43 51-33

E-Mail: mail@stgb-brandenburg.de
Internet: <http://www.stgb-brandenburg.de>

Datum: 22. Aug. 2025
Aktenzeichen: 612-01

Auskunft erteilt: Lenke, Janna/Schätz, Jonas

Rundschreiben 85/2025

Entwurf eines Fünften Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)

Zusammenfassung: Das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung hat den Entwurf eines Fünften Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung übersandt. Der Entwurf sieht einige Änderungen vor, die wesentliche Auswirkungen auf die gemeindliche Ebene haben würden, so unter anderem die Streichung der Stellplatzpflicht in § 49.

Ihre Hinweise und Anmerkungen zu dem Entwurf nehmen wir bis zum 5. September 2025 entgegen.

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung übersandte dem Städte- und Gemeindebund den Entwurf des Fünften Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung.

Das Ziel der Änderungen ist es, Baugenehmigungsverfahren zu vereinfachen, zu beschleunigen, bauordnungsrechtlich nicht zwingend erforderliche Standards abzubauen und Baukosten zu reduzieren. Diese Ziele werden grundsätzlich begrüßt und für dringend erforderlich gehalten. Einige Änderungen des Entwurfes werden jedoch wesentliche Auswirkungen auf die gemeindliche Ebene haben, so unter anderem die Streichung der Stellplatzpflicht in § 49. Diese Änderungen werden sehr kritisch gesehen.

Angestrebt wird weiterhin, das Verfahrensrecht zu deregulieren, zu straffen und an die Musterbauordnung anzugleichen. Genehmigungsfreie Vorhaben sollen verfahrensfreie Vorhaben werden. Der Katalog soll um weitere Vorhaben, z. B. für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, dem Ausbau der Ladeinfrastruktur und temporäre Zeltlager für Events und Festivals erweitert werden. An die Stelle des Bauanzeigeverfahrens soll das erweiterte Genehmigungsverfahren für Vorhaben bis zur Gebäudeklasse 3 treten. Der Anwendungsbereich des vereinfachten Genehmigungsverfahrens soll bis zur Gebäudeklasse 4 erweitert werden.

Geplante Änderungen sind unter anderem:

§ 8 BbgBO - Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke- Kinderspielplätze

Anforderung an Kinderspielplätze sollen geändert werden. Bisher müssen gemäß § 8 Absatz 2 BbgBO bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen die durch die Gemeinde festgesetzten Kinderspielplätze auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, hergestellt werden. Nach § 8 Absatz 2 BbgBO (neu) wird die Anzahl auf 10 Wohnungen erhöht.

§ 49 BbgBO – Notwendige Stellplätze und notwendige Abstellplätze für Fahrräder

Weiterhin sollen die Stellplatzanforderungen geändert werden, § 49 Absatz 1 Satz 2 BbgBO (neu). Danach gilt die Pflicht, die durch die Gemeinde in einer örtlichen Bauvorschrift nach § 87 festgesetzten notwendigen Stellplätze oder notwendige Abstellplätze für Fahrräder herzustellen, nicht mehr für Nutzungseinheiten zu Wohnzwecken. Die Entscheidungshoheit ob und wie viele Stellplätze im Zusammenhang mit dem Wohnungsbau geschaffen werden sollen, solle letztlich bei der Bauherrschaft belassen werden.

Diese Regelung wird sehr kritisch gesehen, Stellplatzsatzungen dienen dazu, den Bedarf an Stellplätzen nach dem Verursacherprinzip zu regeln und den öffentlichen Straßenraum zu entlasten. Eine Streichung würde dazu führen, dass die Kosten für die Bewältigung des von den Nutzungseinheiten ausgehenden ruhenden Individualverkehrs von den Verursachern auf die Städte und Gemeinden verlagert würden. Ein Grund von der bisherigen Regelung abzuweichen wird durch den Verband nicht gesehen.

§ 51 a BbgBO – Umbau

Unter anderen ist die Einführung eines neuen Umbauparagraphen in § 51a BbgBO geplant. § 51a BbgBO (neu) soll für rechtmäßig bestehende Gebäude zur Schaffung von Wohnraum gelten und sowohl die Umnutzung als auch die bauliche Änderung umfassen. Werden Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen umgenutzt, sind danach gemäß § 51a Absatz 1 Nummer 1 BbgBO (neu) die §§ 6, 15, 27 bis 32, 34, 35 Absatz 1 und Absätze 4 bis 8, § 36 nicht anzuwenden. Die Schaffung von Erleichterungen zur Umnutzung wird begrüßt.

Aus Sicht des Städte- und Gemeindebundes sollte diese Erleichterung bei der Umnutzung auch auf kommunale Gebäude und nicht nur auf Gebäude zur Schaffung von Wohnraum bezogen werden kann. Bisher erschweren die aktuellen Regelungen unter anderem die Umnutzung und Erweiterung von Kitas und Schulgebäuden zur Hortnutzung, da dies aufwendigen und kostenintensiven Verfahren verbunden ist.

§ 68 BbgBO – Bauantrag, Bauvorlagen

Die elektronische Bauantragstellung soll verbindlich geregelt werden. Gemäß § 68 Absatz 1 Satz 2 BbgBO (neu) ist der Bauantrag ab einem Stichtag elektronisch bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

§ 69 BbgBO – Behandlung des Bauantrages

Wichtige Änderungen soll auch § 69 Absatz 1 BbgBO erfahren. Die Frist binnen derer die Bauaufsichtsbehörde die Vollständigkeit der Bauvorlagen zu prüfen und den Eingang des Bauantrags zu

bestätigen hat, wird von zwei Wochen nach Eingang des Bauantrags auf vier Wochen nach Eingang des Bauantrags erhöht. Gemäß § 69 Absatz 1 Satz 2 BbgBO (neu) erstreckt sich die Vollständigkeitsprüfung auf alle erforderlichen Bauvorlagen und sonstigen Unterlagen der nach Absatz 4 zu beteiligenden Behörden und Stellen, deren Zustimmung, Einvernehmen oder Benehmen zur Baugenehmigung erforderlich sind oder deren Aufgabenbereich durch das Vorhaben berührt werden.

§ 69 Absatz 2 BbgBO soll dahingehend geändert werden, dass die Bauaufsichtsbehörde nur noch einmalig zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auffordern kann. Weitere Nachforderungen von Bauvorlagen oder sonstigen Unterlagen sind nach § 69 Absatz 2 Satz 2 BbgBO (neu) unzulässig.

In § 69 Absatz 5 Satz 2 BbgBO (neu) wird geregelt, dass bei einer Stellungnahme, die nicht innerhalb der Frist nach Satz 1 eingeht, der öffentliche Belang der Erteilung der Baugenehmigung nicht entgegensteht.

§ 69 a BbgBO – Baugenehmigungsverfahren ohne Konzentrationswirkung

Das Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung soll beibehalten und durch ein optionales Verfahren ohne Konzentrationswirkung ergänzt werden, welches in § 69a BbgBO (neu) geregelt ist. Der Bauherrschaft soll damit ein Wahlrecht eröffnet werden. Aus Sicht des Verbandes wird das bisherige Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung grundsätzlich als sinnvoll und ausreichend angesehen.

Außerdem sollen Genehmigungsfiktionen und Verfahrensfreistellungen erweitert werden. Beispielsweise soll beim Baugenehmigungsverfahren ohne Konzentrationswirkung gemäß § 69a BbgBO (neu) die Baugenehmigung gemäß Absatz 2 Satz 1 als erteilt gelten, sofern die Bauaufsichtsbehörde über den Antrag nicht innerhalb einer Frist von drei Monaten nach Eingang der vollständigen Unterlagen entschieden hat.

Näheres entnehmen Sie bitte dem beigelegten Gesetzentwurf sowie der Synopse. Ihre Hinweise für eine Stellungnahme zum Referentenentwurf nehmen wir gern bis zum 5. September 2025 entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Graf', with a stylized, cursive script.

Graf

2 Anlagen