

Novelle der Brandenburgischen Bauordnung

✓ Gelingt der **BÜROKRATIE- ABBAU?**



Script von Urs Ganter 18.11.2025

Das Thema des heutigen Abends ist die geplante Novelle der Brandenburgischen Bauordnung und die Frage, ob damit der erhoffte Bürokratieabbau erreicht werden kann.

Die geplante Novelle der Brandenburgischen Bauordnung berührt einen zentralen Wunsch aller am Baugeschehen Beteiligten: echten Bürokratieabbau und effizientere Genehmigungsverfahren. Der Blick auf die Praxis im Zusammenhang mit Baugenehmigungsverfahren zeigt jedoch, dass die derzeitige Realität häufig von langwierigen Abstimmungen, unrealistischen Erwartungen und gegenseitigen Vorbehalten geprägt ist. Das führt zu Verzögerungen im Verfahren, zu Belastungen in der Zusammenarbeit und zu spürbaren wirtschaftlichen Belastungen.

Gemeinsam zum Ziel kommen!

Mein heutiges Statement ist darauf hin ausgerichtet, den Status Quo in Bezug auf die problematischen Auswirkungen der aktuellen Regelungen und Verfahrensweisen im Zusammenhang mit Baugenehmigungsverfahren im Land Brandenburg aufzuzeigen, sowie Vorschläge zu unterbreiten wie die vorhandenen Probleme aufgelöst oder zumindest abgeschwächt werden können.

Die Bauordnung, die nun bereits zum wiederholten Mal seit ihrem Bestehen in Brandenburg novelliert werden soll, ist für Planende von Beginn an eine wesentliche Grundlage ihres Gebäudeentwurfs. Spätestens in der Genehmigungsplanung wird sie gemeinsam mit der Bauvorlagenverordnung zur maßgeblichen inhaltlichen und formalen Basis für die zu erstellenden Bauvorlagen.

Alle Beteiligten wünschen sich ein zügiges, reibungsloses Genehmigungsverfahren. Doch genau hier beginnen die Probleme!

A. Problembeschreibung

Obwohl sich zu Beginn alle Beteiligten ein schnelles Verfahren erhoffen, verläuft die Realität häufig anders: Nach Einreichung des Bauantrags durch den Planer bei der unteren Bauaufsichtsbehörde folgt nicht selten ein langwieriger Prozess. In einem regelrechten Ping-Pong-Spiel werden Unterlagen behördlicherseits nachgefordert und **Stück für Stück** durch den Planer ergänzt. Die umfangreichen Hinweis- und Nachforderungsschreiben kommen für Planer und Bauherrn oft überraschend umfangreich und wirken unbegründet. Hierbei ist zu bedenken, dass die Planer mit den unterschiedlichsten Rechtsauslegungen und Interpretationen hinsichtlich der zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit erforderlichen Unterlagen der verschiedenen Bauaufsichtsbehörden im Land konfrontiert werden.

Dies führt beim Planer dem Bauherrn gegenüber zu Erklärungsdruck, der beim Planer wiederum reflexhaft Gegenargumente und Schuldzuweisungen gegenüber der Behörde auslöst. Diese Abwehrhaltung belastet die Zusammenarbeit von Beginn an und schafft ein Klima von Missverständnissen und Misstrauen. Je nach Komplexität der Projekte kann dieses Hin und Her mehrere Monate dauern – eine Zeit, in der das Verfahren aus Sicht des Bauherrn bereits hätte abgeschlossen sein sollen. Das dadurch entstehende Vakuum führt regelmäßig zu einem erheblichen Vertrauensverlust zwischen allen Beteiligten.

B. Lösungsansätze

Ich möchte Ihnen nunmehr aus meiner Sicht vier Lösungsansätze im Folgenden erläutern:

1. Materielle und Formale gesetzliche Voraussetzungen

Eine maximale Verschlinkung und Vereinfachung des materiellen und formalen Bauordnungsrechts ist anzustreben, dies bedeutet vor allem: Die Regelungsdichte muss reduziert werden, damit es für alle Seiten einfacher wird. Im aktuell vorliegenden Novellierungsvorschlag der Landesregierung sind bereits einige Erleichterungen vorgesehen, wie z. B. die Umwandlung von Bestandsgebäuden in Wohnraum wird erleichtert, das modulare und serielle Bauen wird erleichtert, das Abstandsflächenrecht und die Anforderung an Kinderspielflächen und die Stellplatzanforderungen für Wohnen werden teilweise dereguliert. Jedoch sind nach meiner Einschätzung weitere Verschlinkungen wie z. B. durch die komplette Streichung von einzelnen Paragraphen möglich. Welche Paragraphen dies sein könnten, könnte durch eine systematische inhaltliche Bewertung, durch ein geeignetes Gremium festgestellt werden. Alles, was nicht zwingend zur originären Aufgabe der Bauordnung gehört, und die öffentliche Sicherheit und Ordnung im Bauwesen nicht tangiert, sollte absolut auf den Prüfstand gestellt werden.

Zudem sollten die in der Bauordnung vorgesehenen Verfahren möglichst eindeutig und in Ihrer Auswahlmöglichkeit klar sein. Der aktuelle Entwurf zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung führt jedoch nach Meinung der fachlich Betroffenen in den Unteren Bauaufsichtsbehörden vielmehr zu einer Ausweitung und damit Verkomplizierung der Verfahrensarten. Ich verweise hier auf eine mir vorliegende Stellungnahme des Landkreistages Brandenburg und des Leiters der Unteren

Bauaufsichtsbehörde des LK BAR, Hr. Stegert. Insbesondere ist die neue so genannte Genehmigungsfreistellung in Ihrer Anwendung und der damit verbundenen Mehrbelastung der Gemeinden zu hinterfragen. Fraglich ist, ob diese Genehmigungsfreistellung wirklich zur Beschleunigung beiträgt?!

2. Kommunikation und Kooperationspflicht aller Beteiligten

Die Distanz zwischen den am Genehmigungsverfahren Beteiligten muss frühzeitig abgebaut werden. Deshalb sollten die Planer ihre gemeinsam mit dem Bauherrn entwickelten Planungsüberlegungen rechtzeitig mit den Behörden abstimmen und hierfür bereits bestehende Vorgesprächsangebote aktiv nutzen. Stellt die Behörde fest, dass es sich um ein komplexes Bauvorhaben handelt, muss sie vor Antragseinreichung ein Erörterungsgespräch anbieten, einschließlich Pre-Check der Bauvorlagen und Protokoll der benötigten Unterlagen. Bei unklaren planungsrechtlichen Situationen müssen die Gemeinden in dieses Gespräch eingebunden werden. Dieses Prozedere wäre zwar zunächst ein zusätzlicher bürokratischer Verfahrensschritt, der jedoch nachfolgend zu einer enormen Zeitersparnis führen könnte.

Die untere Bauaufsicht muss zudem weiterhin die frühzeitige und kontinuierliche Koordinierung und Beteiligung aller Träger öffentlicher Belange steuern, die Konzentrationswirkung sollte deshalb unbedingt beibehalten werden.

Grundsätzlich sollten zur weiteren kontinuierlichen persönlichen Abstimmung die Behörden flexiblere Sprechzeiten sowie digitale Gesprächsformate wie Zoom oder Teams anbieten.

Durch diese Maßnahmen würden Kommunikationslücken geschlossen, gegenseitige Erwartungen geklärt und das Gesamtverfahren beschleunigt.

3. Neue Orientierung und neues Denken der Planenden

Grundsätzlich sollte dem Stellenwert der planungs- und baurechtlichen Belange ein höheres Maß an Aufmerksamkeit geschenkt werden.

In welchem baurechtlichen Kontext befinde ich mich als Entwurfender? Gibt es einen Bebauungsplan, befinde ich mich im Innenbereich oder im Außenbereich? Ganz einfache Fragen, die teilweise nicht selbstverständlich beantwortet werden können. Deshalb:

Architekten und Ingenieure müssen sich kontinuierlich in Bauordnung und Bauvorlagenverordnung fortbilden. Entsprechende Angebote der Kammern sollten genutzt werden. Aber auch schon im Studium sollte dem Planungs- und Bauordnungsrecht mehr Gewicht gegeben werden, um zukünftigen Architekten zu ermöglichen, ihre Entwurfsideen rechtssicher umzusetzen. Zum Ende des Studiums muss man in der Lage sein, zumindest einen unkomplizierten Bauantrag eigenständig vollständig erstellen zu können. Für eine Kommunikation mit den Behörden auf Augenhöhe ist dies unerlässlich. Unkenntnis führt außerdem oft dazu, dass behördliche Vorgaben als unnötige Bürokratie missverstanden werden. Stattdessen sollten Hinweise aus Behördenabstimmungen als wertvolle, fachliche Unterstützung genutzt und konstruktiv in die Planung integriert werden.

4. Neue Orientierung und neues Denken der Behörden

Auf der anderen Seite muss zum gemeinsamen Gelingen auch eine Neuorientierung in Verfahrensabläufen und Denkweisen bei den Genehmigungsbehörden einsetzen.

Nach Einreichung der (bestenfalls durch Pre-Check vorgeprüften) Bauvorlagen ist das Genehmigungsverfahren unter Einbindung aller Träger öffentlicher Belange umgehend einzuleiten. Sollte sich in diesem laufenden Beteiligungsverfahren, doch noch weiterer Bedarf an erforderlichen Unterlagen ergeben, sind diese Nachreichungen in den laufenden Genehmigungsprozess zu integrieren. Die in der Bauordnung festgelegten Fristen für die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind strikt einzuhalten. Der aktuell vorliegenden Gesetzesentwurf sieht einen solchen Ablauf im Wesentlichen bereits vor. Bei entsprechender Umsetzung müsste zukünftig eine Entscheidung über den Bauantrag nach Vorlage vollständiger Unterlagen somit nach ca. 2 Monaten erfolgen.

Für eine zeitnahe Abstimmung innerhalb der unterschiedlichen Behörden und eine qualifizierte Bearbeitung der Anträge und Stellungnahmen muss den Ämtern natürlich ausreichend qualifiziertes Personal zur Verfügung stehen.

Ein vollständig digitales Genehmigungsverfahren – virtuelles Bauamt - ist kurzfristig vollumfänglich umzusetzen. Auch die Implementierung von KI-Werkzeugen in diesem Prozess sollte konsequent vorangetrieben werden. Insbesondere bei einfachen Standardbauanträgen würde dies zu deutlichen Zeitersparnissen führen.

Insgesamt brauchen die Behörden einen erheblichen Digitalisierungsschub. Die Landkreise müssen diesen forcieren und mit Personal und den erforderlichen Mitteln unterstützen.

C. Fazit

Planer und Behörden sollten als Team agieren und den erfolgreichen Bauantragsprozess als gemeinsamen Erfolg verstehen – Grundlage dafür sind

- wirtschaftliches Denken,
- gute Kommunikation und gemeinsames Handeln,
- Kompetenz der Planenden,
- schlanke Gesetze und
- optimierte Verwaltungsprozesse.

Dies natürlich immer im Kontext der Baukultur im Land Brandenburg.