



# Einblick in Pläne zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung

Prof. Dr.-Ing. Bernhard Weyrauch



Brandenburgische  
Technische Universität  
Cottbus - Senftenberg



# Das Vollgeschoss und der Aufenthaltsraum

## § 20 BauNVO

### Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche

- (1) Als **Vollgeschosse** gelten Geschosse, die **nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse** sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

#### § 88 BbgBO - Übergangsvorschriften

Abs. 2 Satz 1: Solange § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit § 2 Abs. 4 BbgBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort

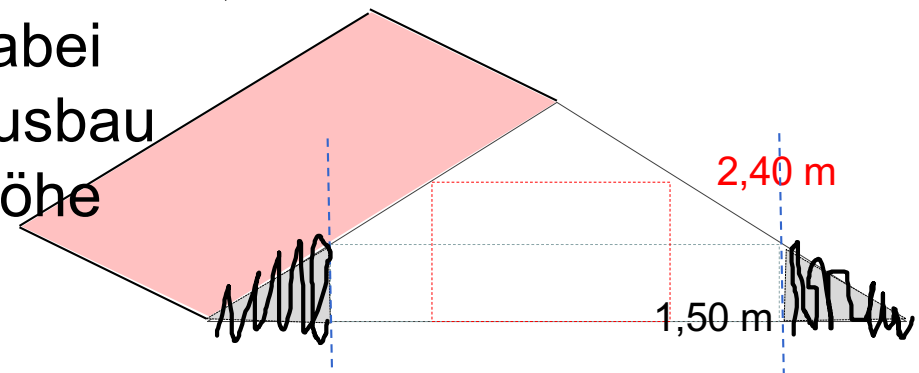
...

... Auf Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes Rechtswirksamkeit erlangt haben, ist der zum Zeitpunkt des jeweiligen Satzungsbeschlusses geltende Begriff des Vollgeschosses weiter anzuwenden.

## BbgBO 2008

**§ 2 (4) BbgBO:** Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. **Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.**

**§ 40 (1) BbgBO:** Aufenthaltsräume müssen eine für ihre Benutzung ausreichende Grundfläche und eine **lichte Höhe von mind. 2,40 m** haben. Aufenthaltsräume im Dachraum müssen diese lichte Höhe über mind. die Hälfte ihrer Grundfläche haben; **Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m** bleiben dabei außer Betracht. Bei nachträglichem Ausbau von Dachräumen genügt eine lichte Höhe von 2,30 m.

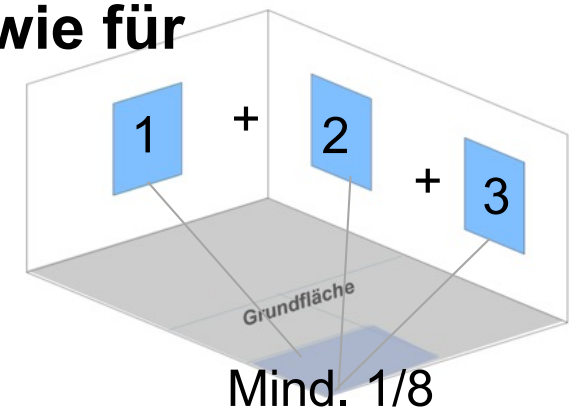


## BbgBO 2016

**§ 47 (1) BbgBO:** (1) Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mind. 2,40 Meter haben. **Dies gilt nicht für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 sowie für Aufenthaltsräume im Dachraum.**

(2) Außerdem: Ausreichende Belüftung und Tageslichtbeleuchtung (= Rohbaumaß der Fensteröffnungen mind.  $\frac{1}{8}$  der Netto-Grundfläche des Raumes).

(3) Bei Aufenthaltsräumen, bei denen sich eine Tageslicht-Beleuchtung verbietet = ausreichende Beleuchtung und Belüftung durch technische Einrichtungen.



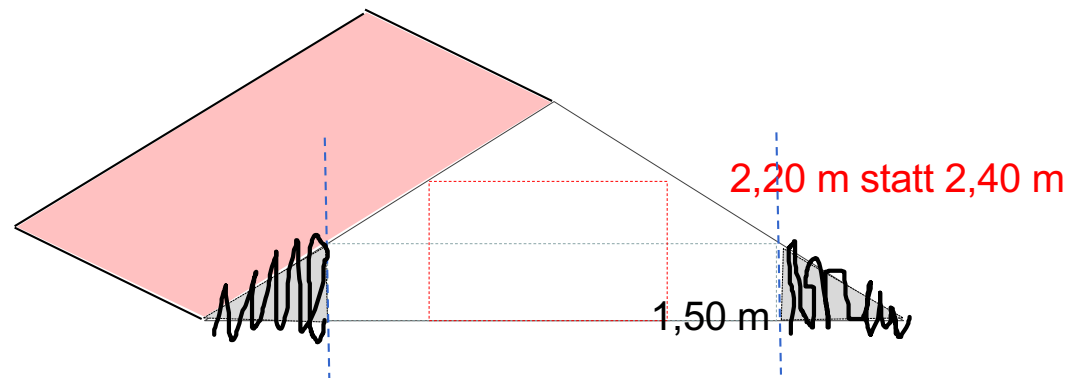
Das Verhältnis von Raumteilen mit einer lichten Höhe von 2,40 m (im Dach 2,30 m) zu Raumteilen zur Restfläche (unter Ausschluss von Teilen niedriger als 1,50 m) ist nicht mehr relevant.

## BbgBO 2026 (Entwurf)

### § 47 (1) BbgBO:

(1) Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mind. 2,40 m haben. Aufenthaltsräume im Dachraum müssen eine lichte Raumhöhe von mind. 2,20 m über mindestens der Hälfte ihrer Netto-Raumfläche haben; Raumteile mit einer lichten Raumhöhe bis zu 1,50 m bleiben außer Betracht. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2.

Absätze 2 und 3 unverändert.

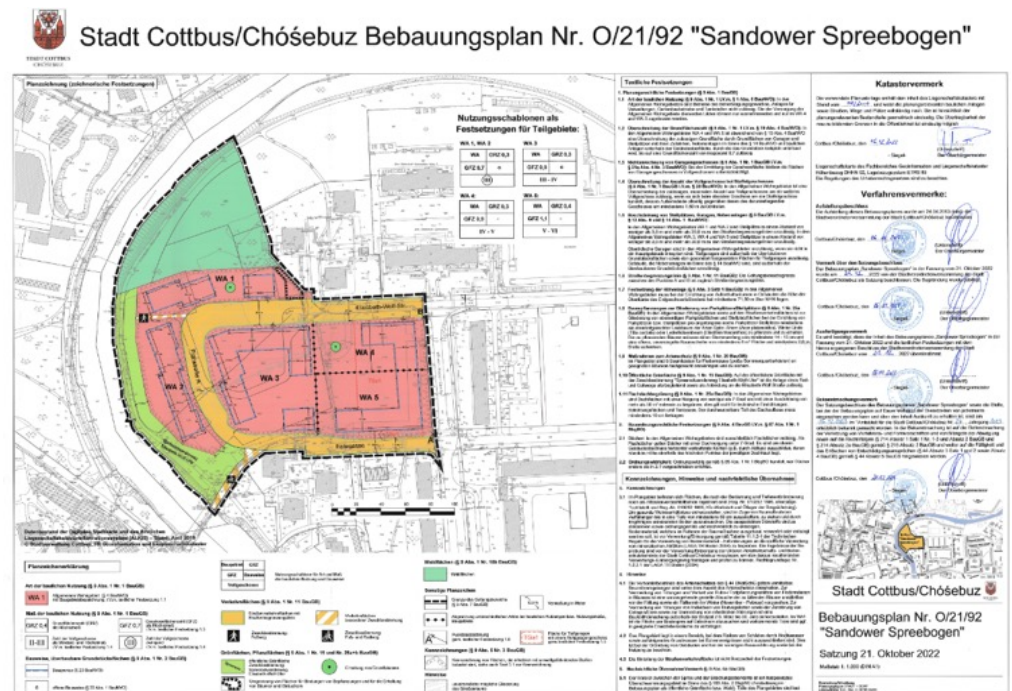


**Aber für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 gelten diese Anforderungen wiederum nicht.**

# Das bedeutet:

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans von:

- bspw. 2012: gilt der Vollgeschossbegriff der Bauordnung von 2008 i.V.m. dem Aufenthaltsraumbegriff der Bauordnung von 2008,
- bspw. 2018: gilt der Vollgeschossbegriff der Bauordnung von 2008 i.V.m. dem Aufenthaltsraumbegriff der Bauordnung von 2016,
- bspw. 2027: würde der Vollgeschossbegriff der Bauordnung von 2008 i.V.m. dem Aufenthaltsraumbegriff der zukünftigen Bauordnung 2026 gelten.



# Der Umbau baulicher Anlagen und die geplanten Neuerungen

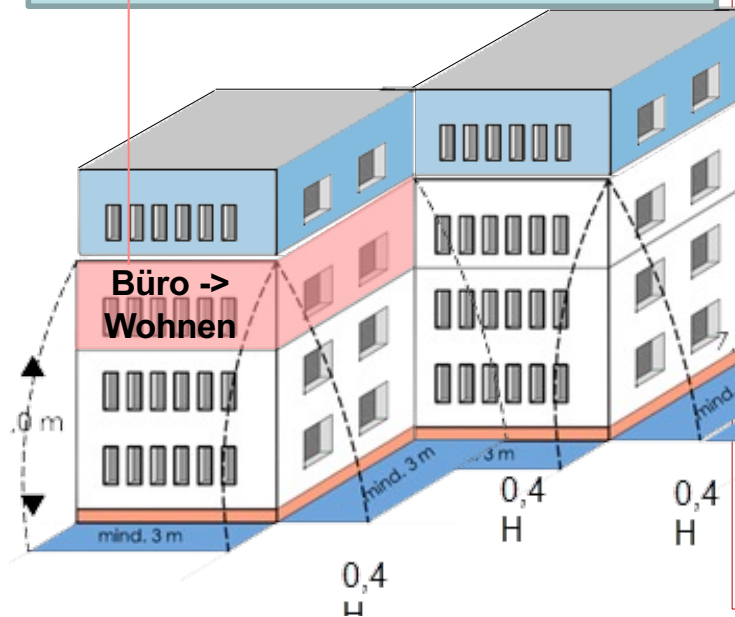


Aktuell gilt noch:

## § 48 Wohnungen

(5) Werden Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in rechtmäßig bestehenden Gebäuden in Wohnraum umgenutzt, sind auf bestehende Bauteile die §§ 6, 27, 28, 30, 31 und 32 nicht anzuwenden.

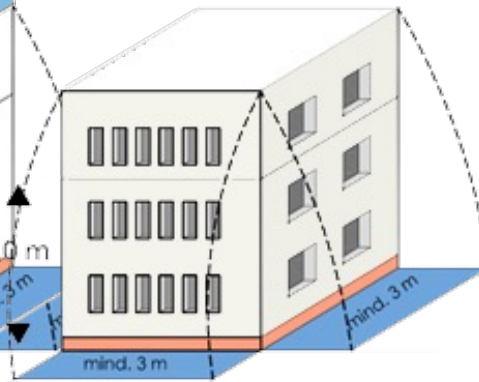
**GK 2 > GK4 nach Aufstockung**



**Geplant:**

## § 51a Umbau Wohnungen

- (1) Wird ein rechtmäßig bestehendes Gebäude zur Schaffung von Wohnraum umgenutzt oder geändert, so gilt:
1. Werden Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen umgenutzt, sind auf bestehende Gebäude oder Bauteile die §§ 6, 15, 27 bis 32 [inkl. § 29], 34, 35 Absatz 1 und 4 bis 8, § 36 nicht anzuwenden.



**Und Sie sind Nachbar!**

# Baugenehmigungsverfahren und Zuständigkeiten

## § 61 Genehmigungsfreie Vorhaben

(1) Baugenehmigungsfrei sind:

1. folgende Gebäude oder bauliche Anlagen:
  - a) Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten mit nicht mehr als 75 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt, ...
  - b) Gebäude ohne Feuerstätten im Außenbereich, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, und nicht mehr als 150 m<sup>2</sup> Grundfläche und nicht mehr als 5 m Höhe haben...
  - c) ...
  - d) Garagen einschließlich überdachte Stellplätze und...,

(2) Genehmigungsfrei ist die Änderung der Nutzung von Anlagen, wenn ...

(3) Keiner Baugenehmigung bedürfen Instandhaltungsarbeiten.



Bei genehmigungspflichtigen Anlagen prüft die Bauaufsichtsbehörde die Zulässigkeit nach

1. den Vorschriften des Baugesetzbuchs,
2. den Vorschriften dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes,
3. anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, soweit diese für das Vorhaben beachtlich sind.



**§ 64**

Baugenehmigungs-  
verfahren  
(Regelverfahren)

**§ 63**

Vereinfachtes  
Baugenehmigungs-  
verfahren

**§ 62**

Bauanzeige-  
verfahren



**§ 63**

(1) Für die Errichtung und Änderung von Wohngebäuden der Gebäudekl. 1 und 2 einschließl. der zugehörigen notwendigen Stellplätze, notwendigen Abstellplätze für Fahrräder, ihrer Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen, im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB wird **... auf Wunsch** der Bauherrin oder des Bauherrn ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchgeführt [...], wenn das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

## § 61

### Genehmigungsfreie Vorhaben

- (1) Baugenehmigungsfrei sind
1. folgende Gebäude oder bauliche Anlagen: ...

## § 61 - Entwurf

### Verfahrensfreie Bauvorhaben

Ergänzung des Katalogs: z.B. EE-Anlagen, Ladeinfrastruktur und temporäre Zeltlager für Events und Festivals.

## § 64

Baugenehmigungs-  
verfahren  
(Regelverfahren)

## § 63

Vereinfachtes  
Baugenehmigungs-  
verfahren

## § 62 - E

Genehmigungsfrei-  
stellung

Gemäß § 62-Entwurf bedürfen keiner Genehmigung (Genehmigungsfreistellung):

1. Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden der GK 1 – 3 einschl. Nebenanlagen und Nebengebäude im Geltungsbereich eines B-Plans nach § 30 Abs. 1 und 2 BauGB,
2. die Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken sowie die Errichtung von Dachgauben bei Gebäuden gemäß Nummer 1 sowohl in B-Plan-gebieten als auch in unbeplanten Innenbereichen nach § 34 BauGB,
3. die Modernisierung und der Ersatz von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien (Repowering).

## § 62 – E Genehmigungsfreistellung

(3) Die **Bauherrin oder der Bauherr** hat die erforderlichen Bauvorlagen bei der Gemeinde einzureichen. Die **Gemeinde** prüft die Voraussetzungen *[das schließt immerhin die Errichtung von Gebäuden der GK 1-3 ein]*. Mit dem Bauvorhaben darf einen Monat nach Eingang der erforderlichen Unterlagen begonnen werden. Teilt die Gemeinde vor Fristablauf mit, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll und keine Zurückstellung des Baugesuchs beantragt wird, darf der Bauherr mit der Ausführung des Bauvorhabens beginnen; von der Mitteilung nach Halbsatz 1 hat die Gemeinde die **Bauaufsichtsbehörde** zu unterrichten.

Bei der bisherigen Bauanzeige, hat sich der Bauherr an die zuständige (in der Regel beim Landkreis angesiedelte) Bauaufsichtsbehörde zu wenden.

### **Vorteil:**

- Die Bauaufsichtsbehörde wird entlastet.

### **Nachteil:**

- Je nach Personalausstattung könnte die Gemeinde fachlich mit der Prüfung überfordert sein.
- Die – oft persönliche – Nähe zw. Bauherr und zuständigem Gemeindemitarbeiter ist nicht unproblematisch.

**Aber immerhin:** Die Gemeinde kann erklären, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Mitunter herrscht bei Bauaufsichtsbehörden wohl die Ansicht, dass Vorhaben, für die eine Genehmigungsfreistellung in Betracht kommt, nicht mehr die Möglichkeit besteht, in ein Baugenehmigungsverfahren einzutreten.

Aus meiner Sicht ist zumindest das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach § 63 BbgBO weiterhin möglich, da aus meiner Sicht auch für solche Vorhaben, eine vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nicht ausdrücklich ausgeschlossen ist.

## **§ 63 BbgBO – E Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren**

- (1) Außer bei Sonderbauten prüft die Bauaufsichtsbehörde
1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB,
  2. beantragte Abweichungen im Sinne des § 67 Absatz 1 und 2 Satz 2 sowie,
  3. andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird.



# Sonstiges?

## U.a. Bauvorlageberechtigung, Abweichungen und Stellplätze

## § 65 Bauvorlageberechtigung

Diese entfällt für freistehende Gebäude mit einer Grundfläche mit bis zu 150 m<sup>2</sup> [bislang 100 m<sup>2</sup>] und mit nicht mehr als zwei Geschossen [bislang ebenfalls zwei Geschosse].

### ★ Was sagt dazu die KI? ★

„Ein 150 m<sup>2</sup> großes Wohnhaus ist eine gute Größe für Familien oder Paare, die Platz benötigen, beispielsweise für ein Büro, Gästezimmer oder Kinderzimmer. Die Baukosten für ein **Fertighaus** dieser Größe ...“

Bislang gilt diese Regelung nur für baugenehmigungsfreie Vorhaben.

## § 67 Abweichungen

Abweichungen sollen zukünftig insbesondere zugelassen werden für Vorhaben, die der Weiternutzung bestehender Gebäude dienen, Vorhaben zur Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien oder „**Vorhaben zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen**“ (sogenannter Gebäudetyp E).

**Auch geplant:** Über Abweichungen von örtl. Bauvorschriften sowie über Ausnahmen und Befreiungen entscheidet bei genehmigungsfreigestellten oder verfahrensfreien Bauvorhaben die amtsfreie Gemeinde oder das Amt als Sonderordnungsbehörde. **(i.V.m. Bau-Turbo-Vorschriften des BauGB ist dies nicht unkritisch!)**

## § 87 Örtliche Bauvorschriften

(4) Die Ermächtigung, örtliche Bauvorschriften über Stellplätze zu erlassen, erstreckt sich nicht auf Stellplätze für Nutzungen zu Wohnzwecken.

## § 49 Notwendige Stellplätze und notwendige Abstellplätze für Fahrräder

(1) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen [...] müssen die durch die Gemeinde in einer örtlichen Bauvorschrift nach § 87 festgesetzten notwendigen Stellplätze oder notwendige Abstellplätze für Fahrräder hergestellt werden. **Die Anforderungen an notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge nach Satz 1 gilt nicht für Nutzungseinheiten zu Wohnzwecken.**

Zukünftig keine Stellplatzpflicht mehr für Wohnungsbauprojekte. Gilt das auch im Geltungsbereich bereits in Kraft getretener Bebauungspläne, in denen nach § 9 Abs. 4 BauGB ein Stellplatzschlüssel ausdrücklich festgesetzt wurde? Dies könnte sich auf das Abwägungsgerüst der Gemeinde im Nachhinein auswirken.





# Einblick in Pläne zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung

Prof. Dr.-Ing. Bernhard Weyrauch

**b-tu** Brandenburgische  
Technische Universität  
Cottbus - Senftenberg

*Vielen Dank*